

**Repräsentative Bürofläche mit ausgezeichneter  
Verkehrsanbindung am Linzer Froschberg!**



**Objektnummer: 1939/218453**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	249,27 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	75,62 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	173,65 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	75,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.420,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.836,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	416,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

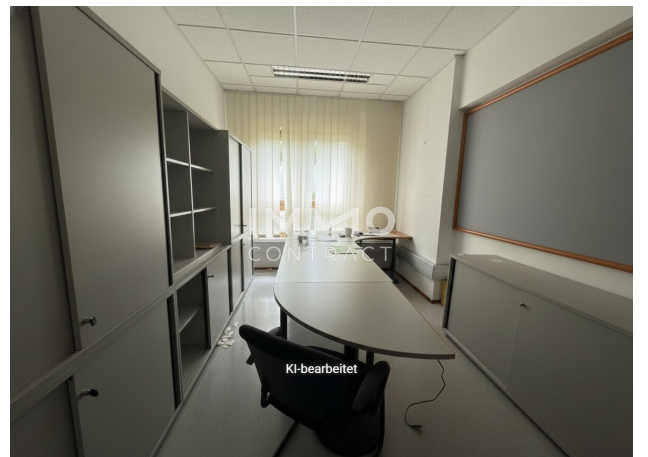
13.812,95 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

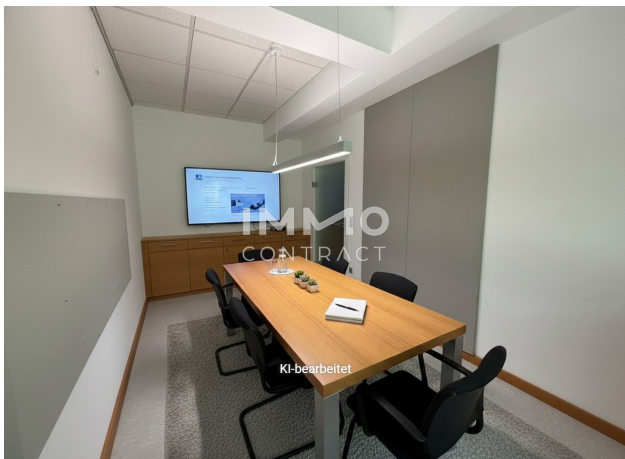


**Anna Valentina Blecha**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

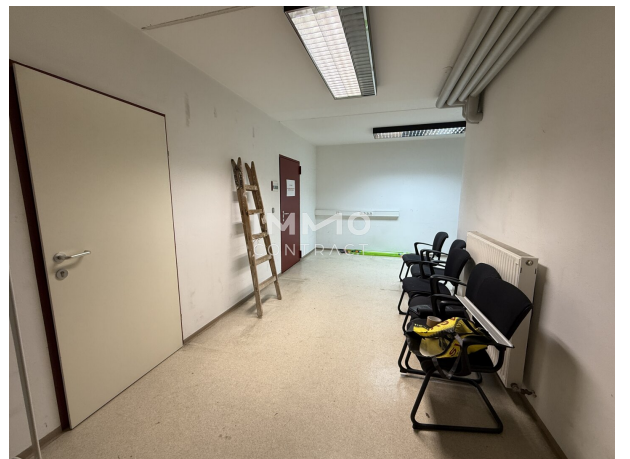






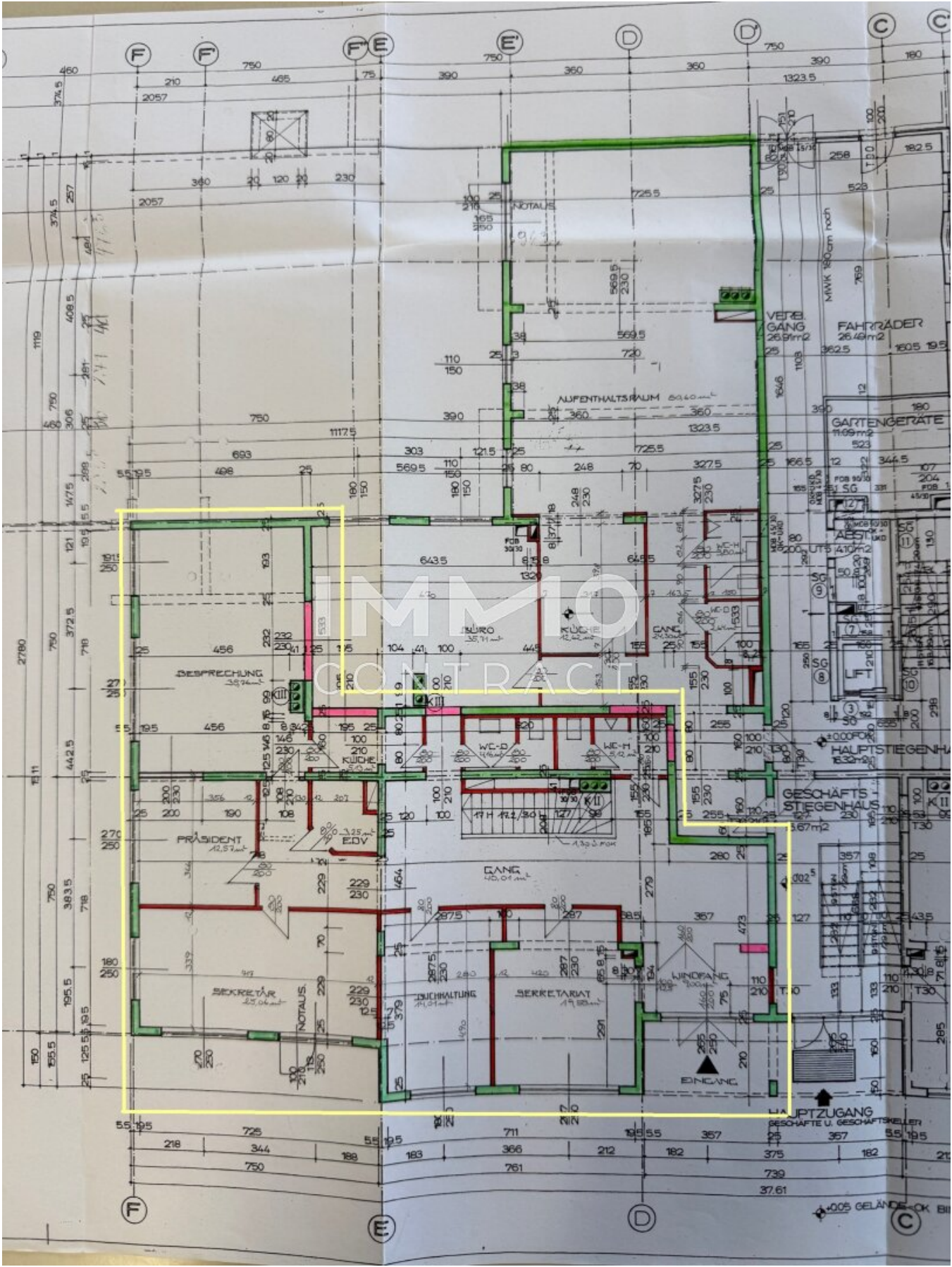


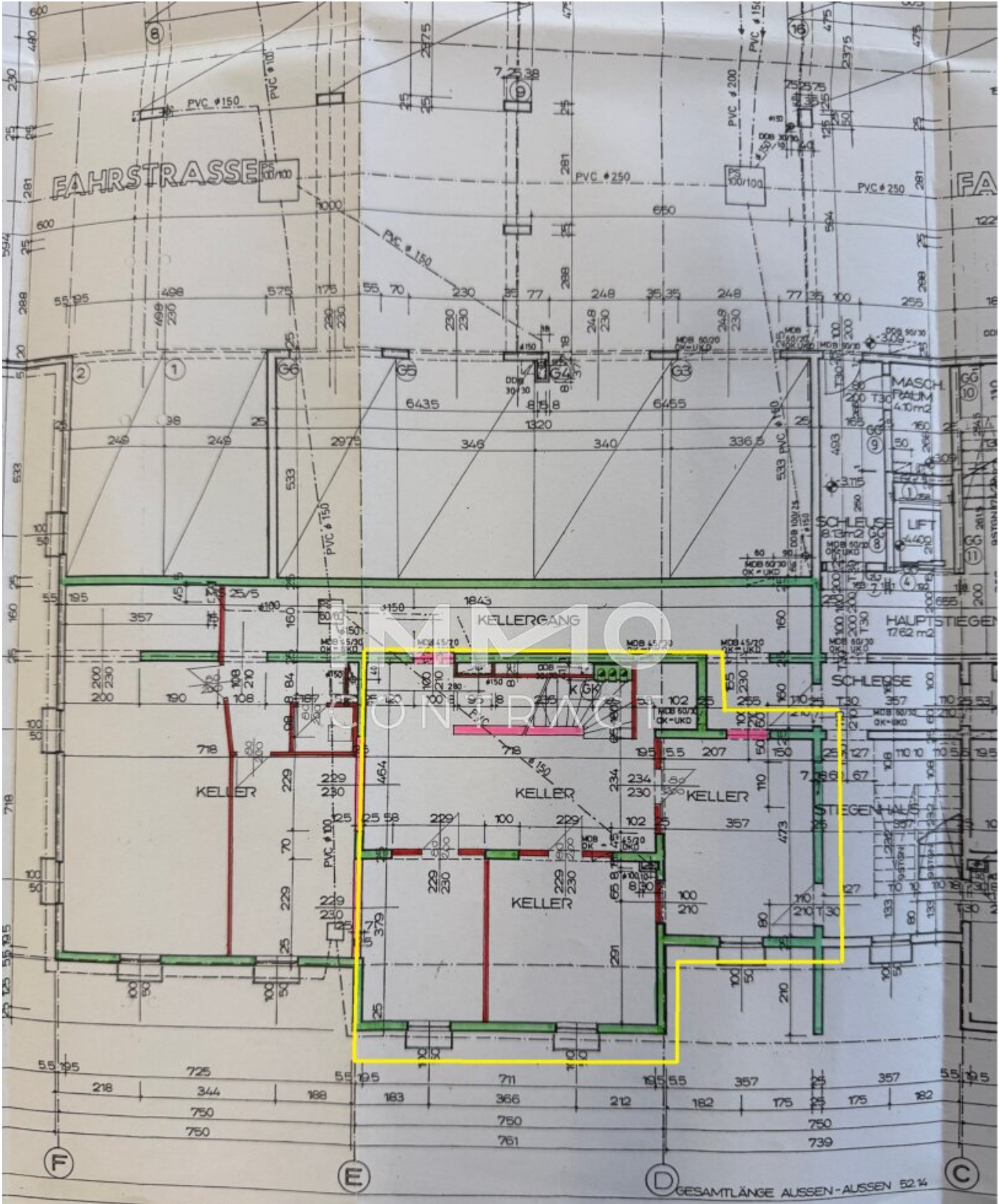












GESAMTLÄNGE AUSSEN-AUSSEN 52,14

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und vielseitig nutzbare Bürofläche in gut erreichbarer Lage am Linzer Froschberg. Die Einheit überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, großzügige Flächen sowie zusätzliche Lager- bzw. Kellerflächen und eignet sich ideal für Unternehmen, Dienstleistungsbetriebe oder ähnliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Bürofläche verfügt über ca. 173,65 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie zusätzliche Lager-/Kellerflächen mit ca. 75,62 m<sup>2</sup>. Mehrere Büroräume, Besprechungsbereiche sowie Sanitär- und Nebenräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Direkt vor dem Objekt befindet sich eine öffentliche E-Ladestation. Zusätzlich stehen fünf Stellplätze zur Verfügung, welche bereits im Mietpreis inkludiert sind.

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details zur Bürofläche auf Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap