

**Linz Industriezeile | 107 m² Büro + 150 m² beheizbares
Lager + 100 m² Außenlager**



Objektnummer: 3932

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	357,00 m²
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,28
Kaltmiete (netto)	2.390,00 €
Kaltmiete	2.390,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20% USt. BK: € 360,- HK: € 230,- Strom: € 100,- Stellplätze: € 90,-

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun












Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:

Ing. Thomas Zitta, BA

+43 664 85 85 218

tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf    






Best of Service & Safety • since 2002



Q Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH

HERAUSRAGENDER MAKLER 2025

GEPRÜFTE QUALITÄT

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at](https://www.q-ges.at) #4489



Objektbeschreibung

> Linz | Büro + Lager | Mieten <

Diese vielseitige Gewerbeeinheit befindet sich im etablierten Gewerbegebiet an der Linzer Industriezeile und bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen aus Handel, Logistik, Handwerk oder Dienstleistung.

Auf rund **357 m² Gesamtnutzfläche** im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Kombination aus Büroräumen, beheizten Lagerflächen und einem zusätzlichen Außenlager.

Die rund **107 m² große Bürofläche** überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre, Klimaanlage, Deckenbeleuchtung sowie vorbereiteten Schächten für eine professionelle EDV-Verkabelung.

Direkt an das Büro angeschlossen befinden sich rund **150 m² beheizbare Lagerfläche mit Wasseranschlüssen**, die zusätzlich bequem ebenerdig außen erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch ein rund **100 m² großes, unbeheiztes Außenlager** mit zwei Toren (Durchfahrtshöhen ca. 2,5 m bzw. 2,7 m), einer Raumhöhe von rund 3 m sowie vorhandenen **Starkstromanschlüssen**. Dadurch eignet sich die Fläche für unterschiedlichste betriebliche Nutzungen.

Für Mitarbeiter und Kunden stehen direkt vor dem Gebäude drei Parkplätze zur Verfügung. Beheizt wird die Einheit mittels Fernwärme-Fußbodenheizung.

Die Gewerbeeinheit ist ab sofort verfügbar.

Das Büro und die beheizbare Lagerfläche werden ausschließlich gemeinsam vermietet. Das unbeheizte Außenlager kann bei Bedarf optional angemietet werden.

Der angegebene Mietpreis versteht sich inklusive dem Außenlager sowie der vorhandenen Parkplätze.

Highlights auf einen Blick

- Top-Standort an der Linzer Industriezeile
- Ca. 107 m² Bürofläche

- Ca. 150 m² beheizbare Lagerfläche
- Optional ca. 100 m² unbeheiztes Außenlager
- Helle Büroräume mit Klimaanlage und Deckenbeleuchtung
- Lager mit Außenzugang und Zugang vom Büro
- Starkstrom- und Wasseranschlüsse vorhanden
- 3 Parkplätze direkt vor dem Gebäude
- Fernwärme-Fußbodenheizung
- Sofort verfügbar

Lage

Der Standort im Linzer Gewerbegebiet überzeugt durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Dank der unmittelbaren Anbindung an die Industriezeile sowie die Autobahnen A1 und A7 gelangen Sie rasch in alle Richtungen. Mehrere Buslinien in der Nähe sorgen zudem für eine gute öffentliche Anbindung an den Linzer Hauptbahnhof und die Innenstadt – somit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden bestens erreichbar.

Interesse?

Ich begleite Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Rufen Sie mich jetzt unter **0664/8585218** an und sichern Sie sich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Schöne Grüße

Ihr Thomas Zitta

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber zur Verfügung gestellt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung fällt die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt. an. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap