184 m² Workspace für produktives Arbeiten



Objektnummer: 3918

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 221-223
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	183,88 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	1.837,36 €
Kaltmiete	2.290,00 €
Betriebskosten:	452,64 €

Infos zu Preis:

Alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer je TG-Platz: € 80,83 mtl.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

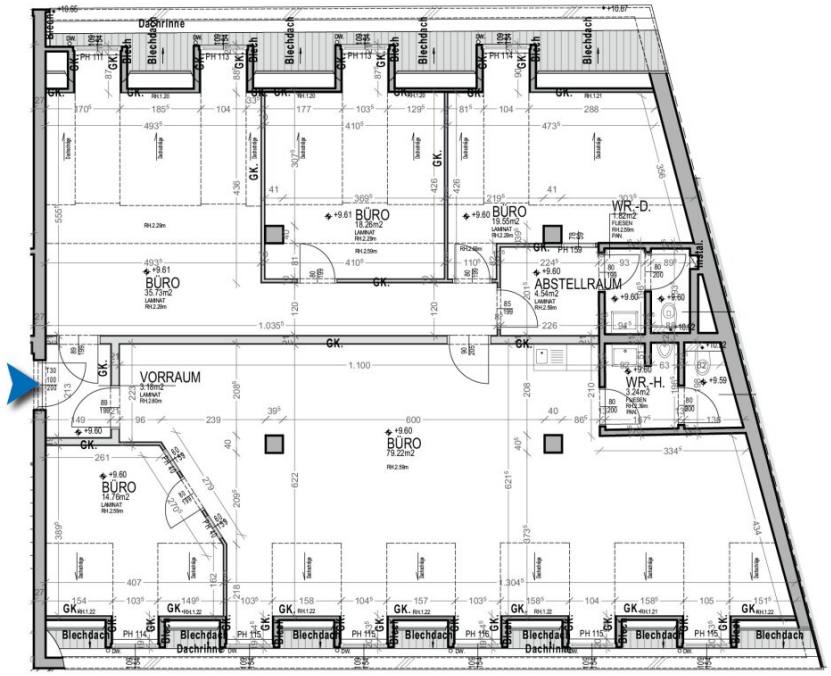

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN
Miele


BOSS IMMOBILIEN


BELLEVUE
Best Property Agents
2026
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
+43 664 85 85 218
tz@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !


BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2026





3.OG
2.OG
1.OG
EG

BOSS IMMOBILIEN

Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

184 m²
Nutzfläche

5
Zimmer

Top 7

Wienerstr 221-223, 4020 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

Diese lichtdurchfluteten Büroräumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von ca. 184 m² befinden sich im Dachgeschoss eines Büro- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Linz. Ihr neuer Arbeitsplatz ist bequem über das Stiegenhaus oder den Personenaufzug erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Bereich, der vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Raumaufteilung und Nutzung bietet. Ergänzt wird das Flächenangebot durch vier separate Büroräume, die ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten oder Besprechungen schaffen. Eine praktische Teeküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Räumlichkeiten sind bereits mit Deckenbeleuchtung sowie einer EDV-Verkabelung ausgestattet und können somit rasch bezogen werden. Getrennte Sanitäranlagen für Damen und Herren stehen ebenfalls zur Verfügung.

Bei Bedarf können Tiefgaragenstellplätze direkt im Gebäude angemietet werden und runden dieses attraktive Angebot ab.

Warum dieses Büro ideal für Sie ist:

+ **184 m²** Nutzfläche

+ **Barrierefrei** erreichbar (Lift vorhanden)

+ **Zentrale Lage** in Linz

+ **Top-Anbindung** an Autobahn & öffentliche Verkehrsmittel

+ Zahlreiche **Tiefgaragenplätze** direkt im Haus verfügbar

Der perfekte Standort für alle, die Großes vorhaben.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Interesse?

Wir begleiten Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <975m
Apotheke <200m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen
Kindergarten <275m
Schule <275m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <800m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <1.075m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap