

## **184 m<sup>2</sup> Workspace für produktives Arbeiten**



**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

**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:  | <b>C</b> 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












Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**  
 +43 664 85 85 218  
 tz@bossimmobilien.at

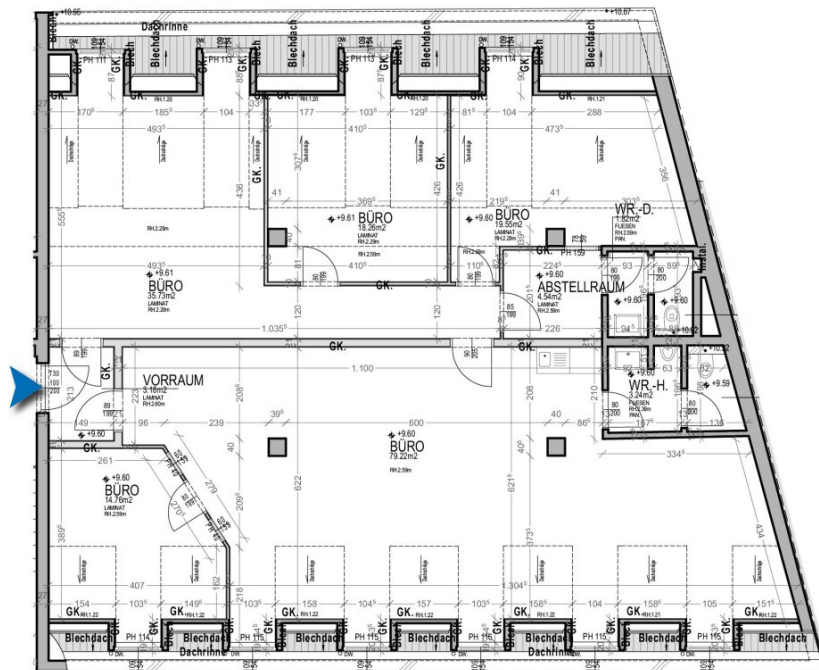
Weitere Immobilien-Angebot auf   



Best of Service & Safety • since 2002





3.OG

2.OG

1.OG

EG



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.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Büro | Mieten <

Diese lichtdurchfluteten Büroräumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 Vergebühung 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) - <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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <975m

Apotheke <200m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.450m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m

Schule <350m

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