

**PROVISIONSFRI! Ideale Bürofläche in idealer Verkehrslage  
ab sofort in Linz zu vermieten!**



Bsp. Büro - Visualisierung – Einrichtung mittels KI generiert

**Objektnummer: 6271/23375**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 36,82 m²                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,80                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 431,63 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 587,95 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 156,32 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 117,59 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92





## Objektbeschreibung

Optimale Bürofläche in idealer Linzer Innenstadtlage zu vermieten!

Diese ca. 36,82m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich in zentraler Lage im Zentrum von Linz.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen, hellen Büroraum sowie eine eigene Toilette.

Der Fläche sind zudem ein Tiefgaragenparkplatz sowie ein Frestellparkplatz direkt vor dem Gebäude zugeordnet. Beide Stellplätze sind bereits im Mietpreis inkludiert.

Dank der zentralen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch mit dem Auto ist der Standort optimal angebunden, und die zahlreichen Kurzparkzonen in der Umgebung sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten. In direkter Nachbarschaft befinden sich zudem vielfältige Gastronomieangebote, Geschäfte und Dienstleister, die ein lebendiges und angenehmes Arbeitsumfeld schaffen.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 431,63 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 156,32 zzgl. 20% USt (exkl. Heizung & Strom)

GESAMTMIETE monatl. netto: € 587,95 zzgl. 20% USt

Die Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Mitgliedsbeitrag "Genossenschaft Familie" einmalig: € 329,00

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap