

Büro, Praxis oder Geschäftsfläche in ausgezeichnetener Lage!



Objektnummer: 5908/1922

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	119,49 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.280,87 €
Betriebskosten:	280,87 €
Heizkosten:	133,31 €
USt.:	282,83 €
Provisionsangabe:	

5.091,05 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Strobl

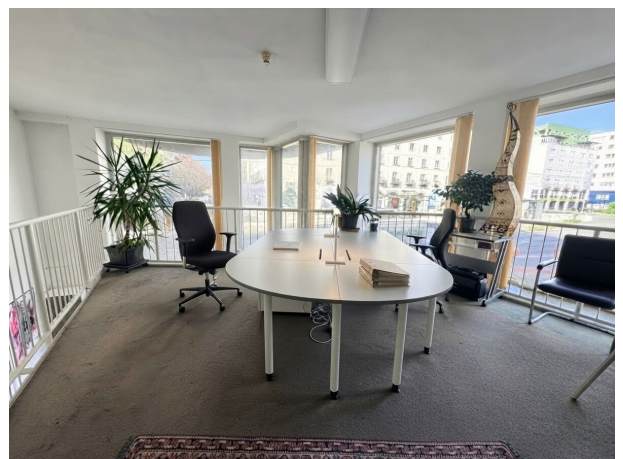
ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

T +43 664 24 733 58

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

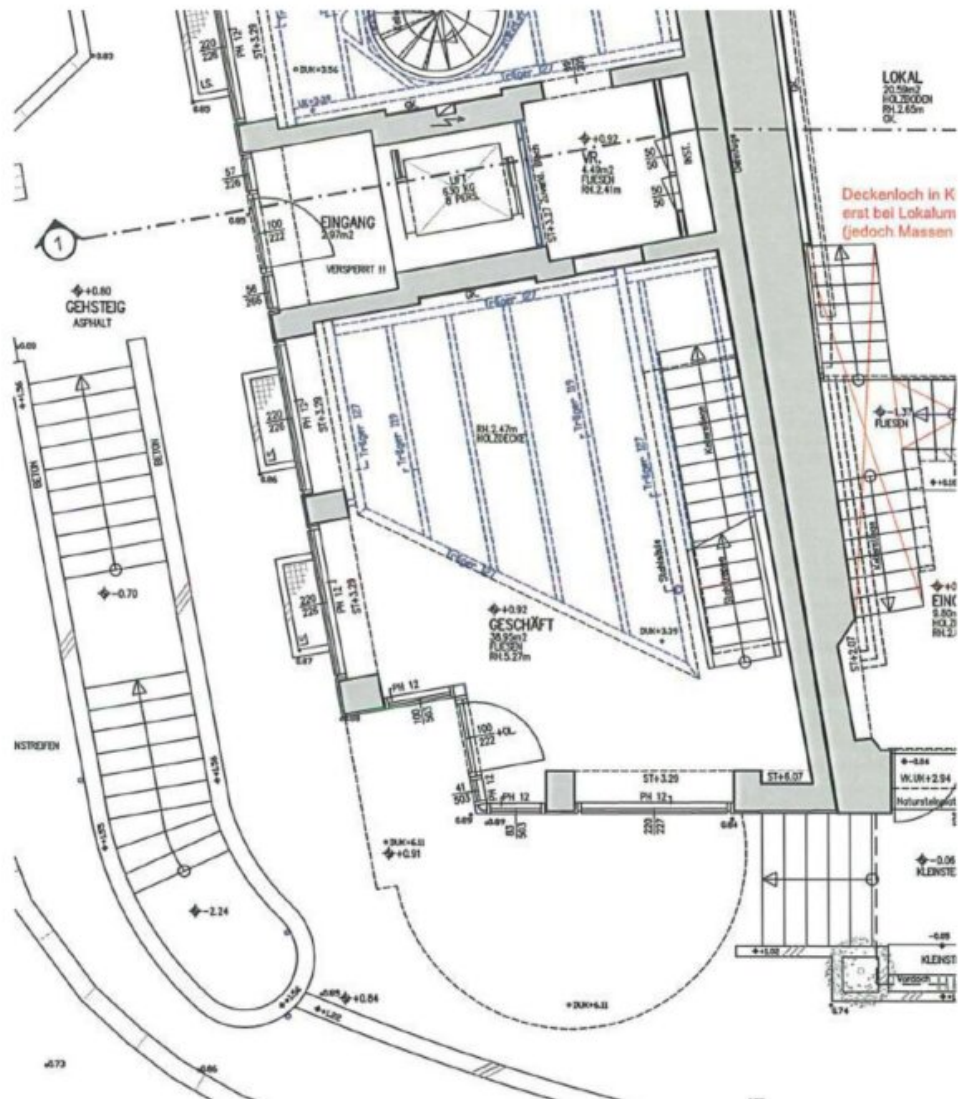


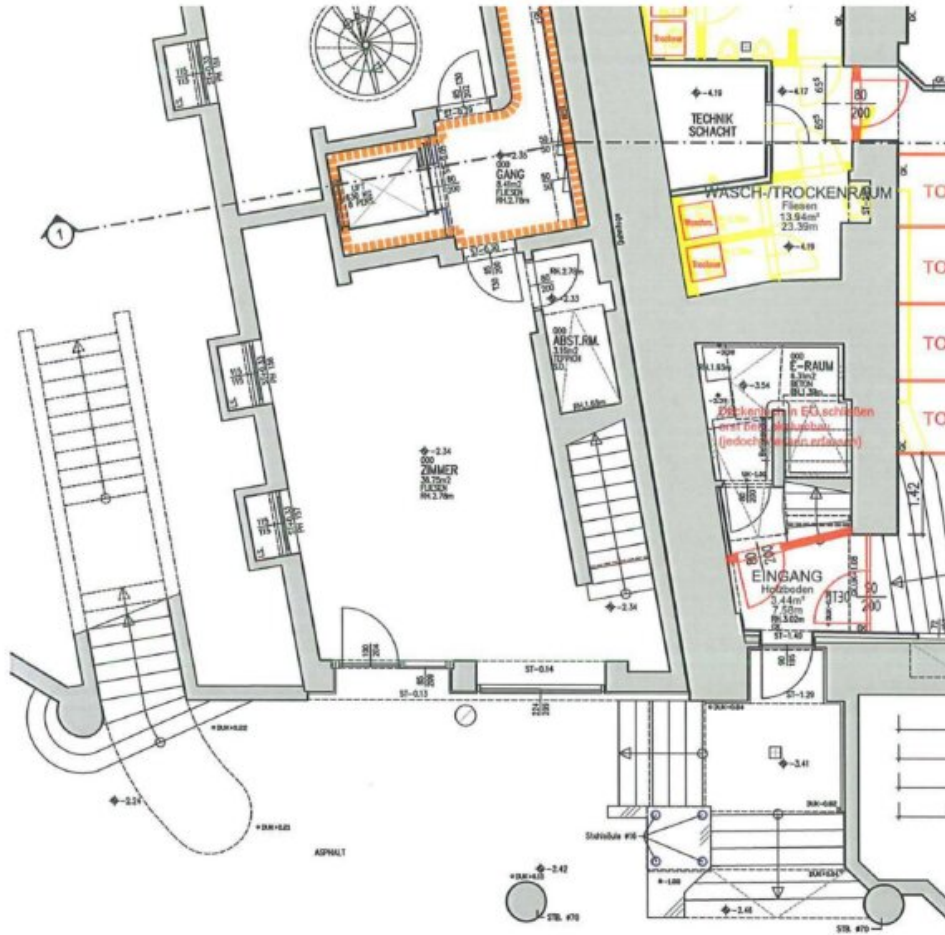
termin zur











Objektbeschreibung

Büro- oder Geschäftsfläche in zentraler Lage ab Jänner 2027 zu vermieten!

119,49 m² auf 3 Ebenen | Hervorragende Sichtbarkeit | Gegenüber dem Neuen Rathaus

Die Büro- bzw. Geschäftsfläche befindet sich in ausgezeichneter Lage an der Ecke Hauptstraße 12 / Friedrichstraße, direkt gegenüber dem Neuen Rathaus und nur wenige Minuten von der Nibelungenbrücke entfernt.

Auf insgesamt 119,49 m², verteilt auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, erwartet Sie eine moderne, lichtdurchflutete Raumgestaltung mit offener Architektur, großzügigen Fensterfronten und einem schönen urbanen Ausblick.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiger Empfangs- bzw. Eingangsbereich
- Arbeitsplätze für Mitarbeiter
- Zugang über eine innenliegende Treppe zum Obergeschoss

1. Obergeschoss

- Zusätzlicher großzügiger Arbeitsbereich
- Teeküche
- WC

Untergeschoss

- Großer Besprechungsraum

- Ideal für Meetings, Kundentermine oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten verfügen über helle Bodenbeläge (Fliesen UG und EG, Teppich OG). Die derzeit vorhandene Einrichtung kann bei Bedarf gegen Ablöse übernommen werden.

Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage bietet:

- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Hohe Sichtbarkeit
- Parkmöglichkeiten im Umfeld
- Lage direkt gegenüber dem Neuen Rathaus

Mietkonditionen

Verfügbar ab: Jänner 2027

Nettomiete: € 1.000,00 monatlich

Betriebskosten inkl. Heizung: € 414,18 netto monatlich

Vergebührung: vom Mieter zu tragen

Mietvertragsdauer: nach Vereinbarung

KEINE GASTONOMIE MÖGLICH!

Gerne informieren wir Sie über weitere Details bzw. stehen für eine unverbindliche

Besichtigung zur Verfügung!

Petra Strobl

+43 664 2473358

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap