

**zentraler Standort: 178 m<sup>2</sup> klimatisierte Bürofläche**



**Objektnummer: 2930**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scharitzerstraße 1
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	178,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
WC:	2
Heizwärmebedarf:	51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.930,00 €
Kaltmiete	1.930,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. HK: 129,01 € & zzgl. BK: 332,05 €

### Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





**BELLEVue**  
Best Property  
Awards  
2023

**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Transparenz

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

Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [i](#) [i](#)



DG
5. OG
4. OG
3. OG
<b>2. OG</b>
1. OG
EG

 178 m <sup>2</sup> Nutzfläche	 6 Zimmer	 10 m <sup>2</sup> Balkon
---	--	--

## Büro

Scharitzerstraße 1, 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 Gesamflächen 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.

# Objektbeschreibung

## > Linz | Büro | Mieten <

Äußerst hell präsentiert sich diese Bürofläche in Linz und sorgt daher für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Das Gebäude befindet sich nahe dem Musiktheater, ist sehr zentral gelegen und gut zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit den Öffis.

Anbieten können wir Ihnen **178 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Diese verteilt sich auf insgesamt **6 Räume** mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Gestalten Sie einen Bereich, um Ihre Kunden zu empfangen und klären Sie wichtige Dinge im Besprechungsraum. Zudem stehen Ihnen noch weitere inspirierende Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten werden leer übergeben. Gestalten Sie Ihre neue Schaffensstätte ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Anforderungen.

Die Kabelkanäle entlang Parpet bietet Ihnen eine ausreichende Strom- und Netzwerkversorgung für Ihre Arbeitsplätze. Beleuchtet wird Ihre neue Schaffensstätte durch entsprechende **Deckenleuchten**.

Für Beschattung sorgen Sie Innenjalousien an sonnigen Tagen, und **Klimageräte** in einigen Räumen machen das Arbeiten an heißen Tagen angenehm.

Eine **kleine Teeküche** und getrennte Sanitäreinrichtungen runden das Angebot dieser Büroräumlichkeiten ab.

Die kurze Pause an der frischen Luft können Sie am Balkon genießen.

### Top-Argumente für diesen Standort

+ 178 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ zentrale Lage (nahe Musiktheater)

+ ideale Verkehrsanbindung (Straßenbahn- und Bushaltestelle vor dem Haus)

- + Klimaanlage
- + Deckenlampen
- + Teeküche
- + befristetes Mietverhältnis, Dauer verhandelbar

## **Lage**

Durch die zentrale Lage sind Sie und Ihr Unternehmen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Nur 1 Station mit der Straßenbahn und Sie erreichen den Hauptbahnhof, die Nah- und Fernverkehrsdrehscheibe in Linz.

Die Kurzparkzone in unmittelbarer Nähe bietet Ihren Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten.

## **Kosten und Dauer:**

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Ein befristetes Mietverhältnis ist möglich, Dauer verhandelbar.

## **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 <225m



Apotheke <225m  
Klinik <600m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m  
Schule <200m  
Universität <900m  
Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <250m  
Post <425m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <1.775m  
Flughafen <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap