

## Business-Corner-Urfahr



Ausenansicht\_Haus

**Objektnummer: 10900075**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freistädter Straße 31-35
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Bürofläche:	1.740,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	22.341,60 €
Kaltmiete (netto)	15.660,00 €
Betriebskosten:	2.958,00 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



### Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

T +43 662 877 666 - 0 4366287766621

H +43664 88 71 07 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at







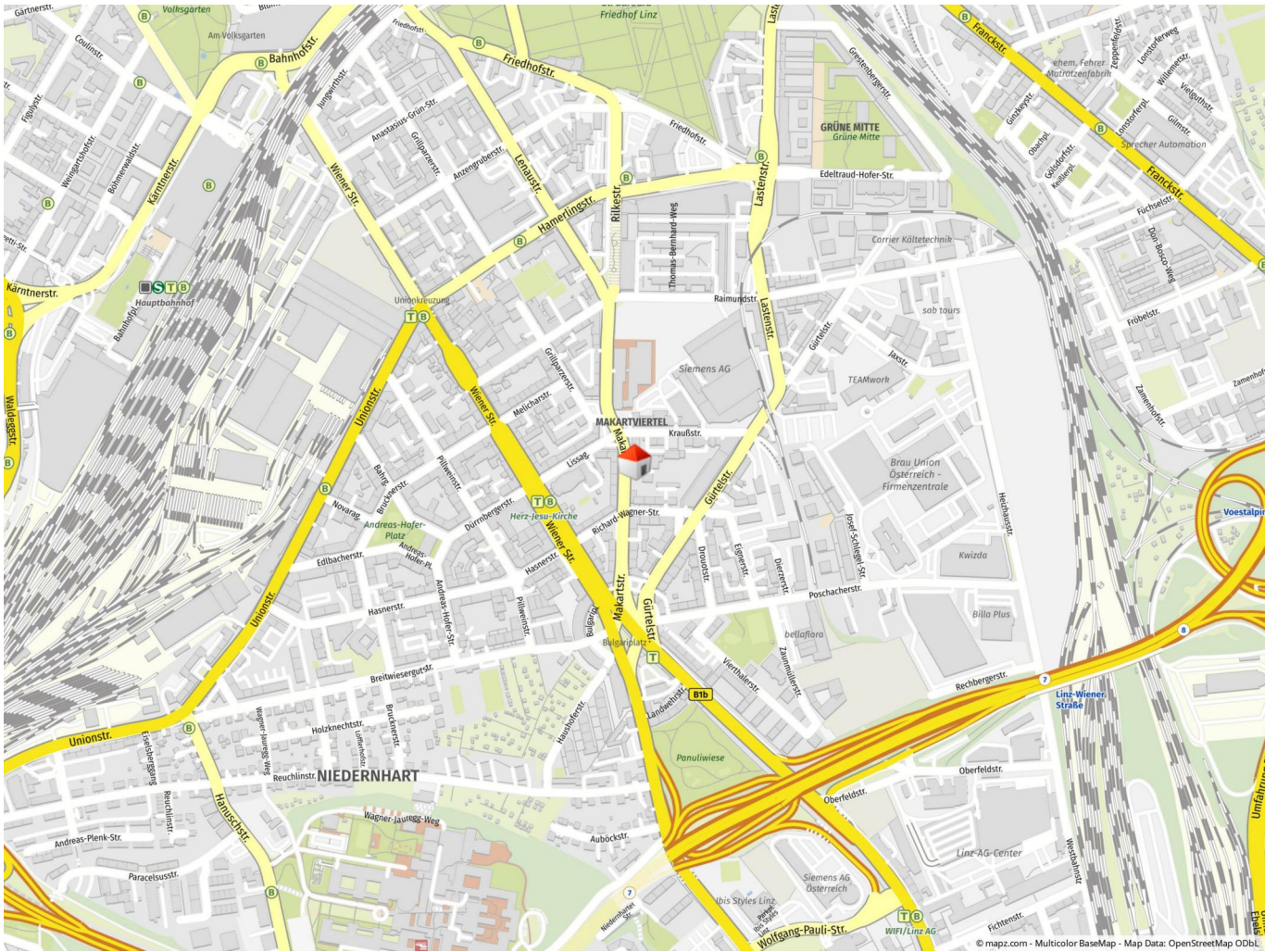




Mietfläche OG02:

Nutzfläche 822,73 m<sup>2</sup> \*  
zzgl. Terrasse (ca. 100 m<sup>2</sup>)







Mietfläche OG01 Bereich 1:

Nutzfläche 918,82 m<sup>2</sup> \*  
zzgl. Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup> \*)

Mietfläche OG01 Bereich 2:

Nutzfläche 292,60 m<sup>2</sup> \*

## Objektbeschreibung

Bestens angebundenes modernes Büro mit 2 Terrassen in 4040 Linz - zu mieten  
Das Bürohaus befindet sich an der Kreuzung Leonfelder Straße, Freistädter Straße und der Wilbergstraße im Stadtteil Urfahr, dem Linzer Stadtteil nördlich der Donau.

Ihr neues Büro erstreckt sich über zwei Stockwerke und weist 1.740 m<sup>2</sup> auf:

1.Obergeschoss: ca. 920,00 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss: ca. 820,00 m<sup>2</sup>

Alle Flächen sind ab sofort verfügbar.

Selbstverständlich ist das Haus barrierefrei und mit ausreichend Liftgruppen ausgestattet.

Ein Highlight sind sicherlich die, zum Innenhof ausgerichtete, Terrassen welche sich optimal für die Mittagspause unter Kollegen eignen (natürlich verfügen beide Flächen über eine großzügige Außenfläche)

Beide Einheiten weisen aktuell ein eher konservatives, klassisches Raumlayment auf ( 21 bzw. 18 Einzelbüros). Selbstverständlich können hier, je nach Ihren Bedürfnissen, Anpassungen vorgenommen werden.

Die aktuellen Konditionen wie folgt:

- Nettomiete/m<sup>2</sup>: EUR 9,00 zzgl. 20% USt

- Netto BK (Akonto)/m<sup>2</sup>: EUR 1,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Parkplätze können in der hauseigenen Tiefgarage für netto EUR 80,- netto inkl. BK - zzgl. 20% Ust. angemietet werden. Der Vormieter hat einige Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet, welche nach Vereinbarung übernommen werden können.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.