

**"Bürohaus" mit Labor-/Werkstättenfläche mit 32  
Parkplätzen ab sofort zu vermieten**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/19818**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Nutzfläche:</b>	1.186,07 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	32
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.785,84 €
<b>Kaltmiete</b>	14.847,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.061,40 €
<b>USt.:</b>	2.969,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

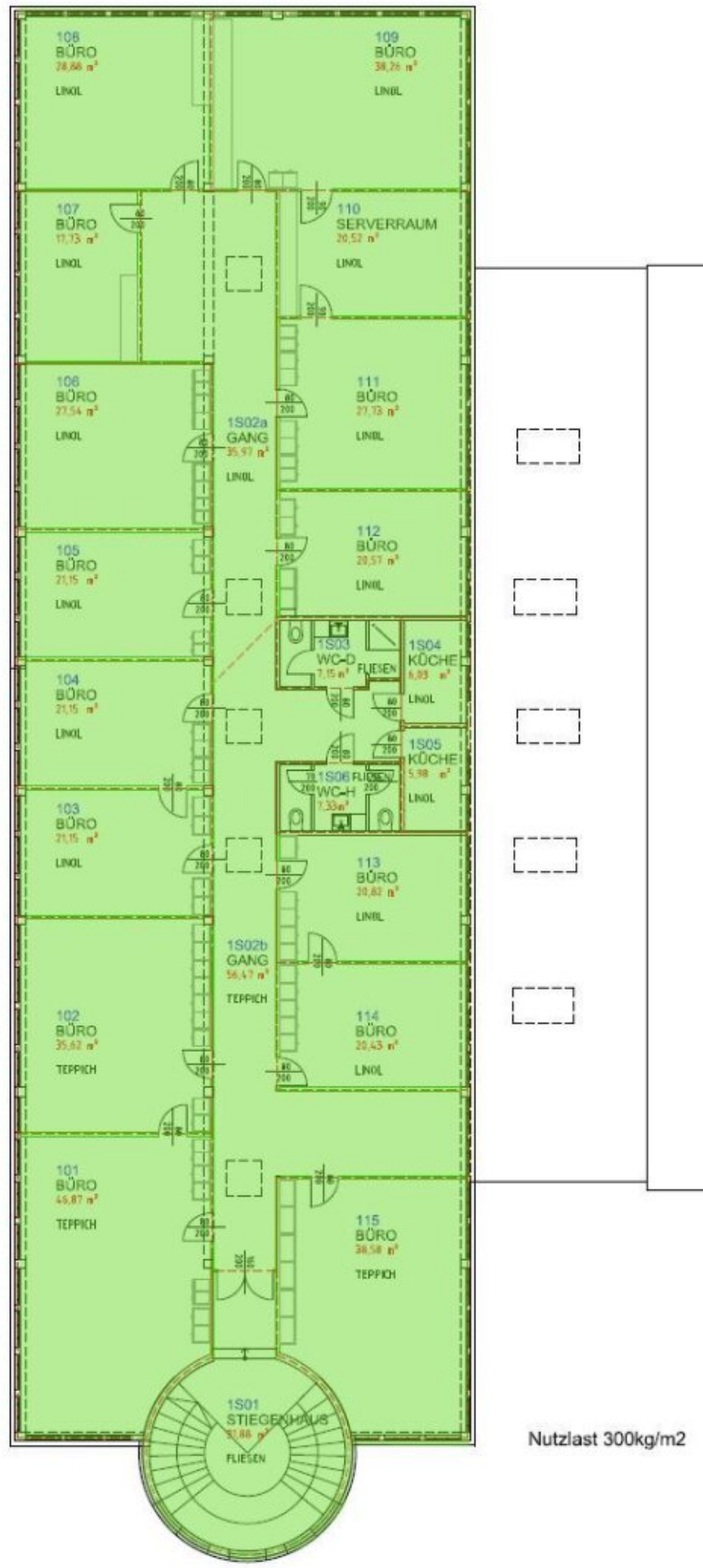
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30

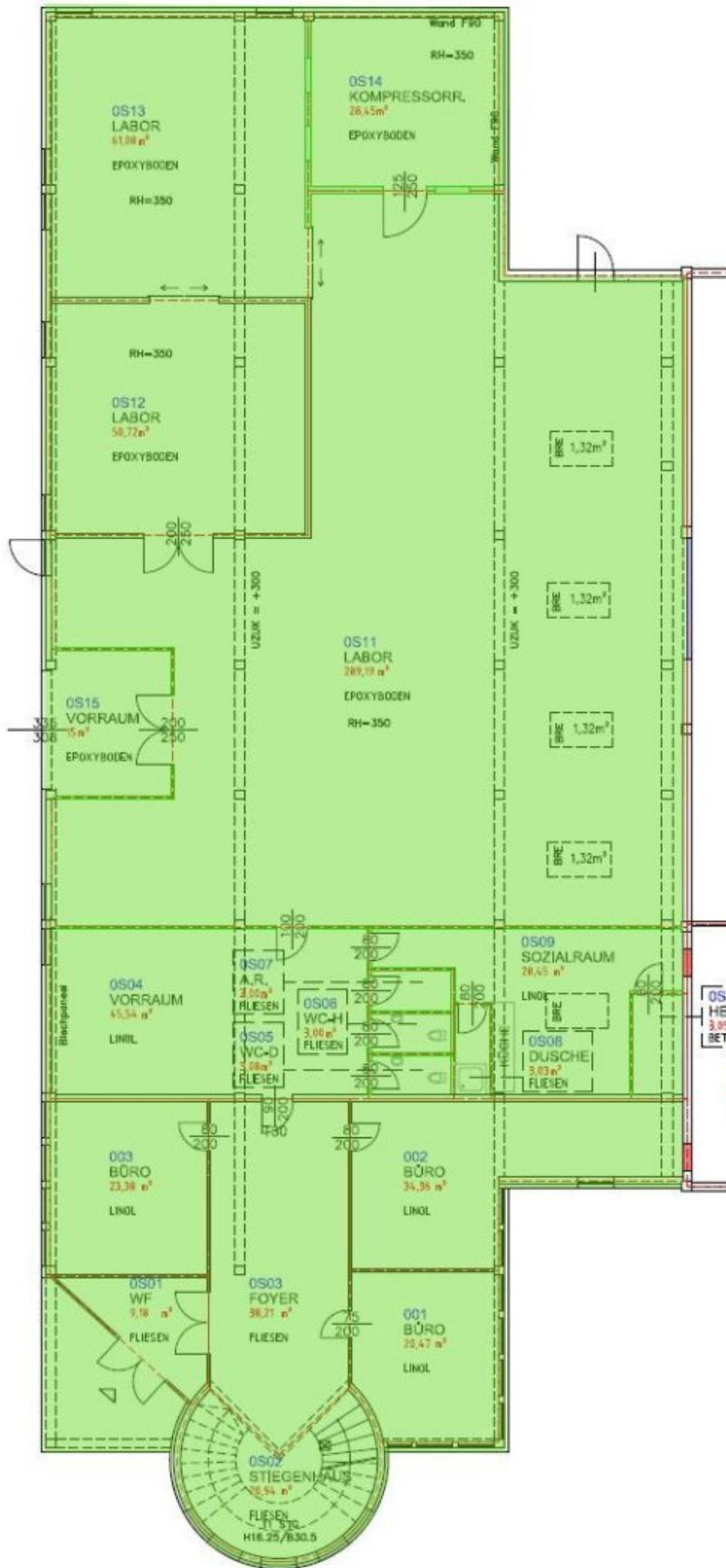
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



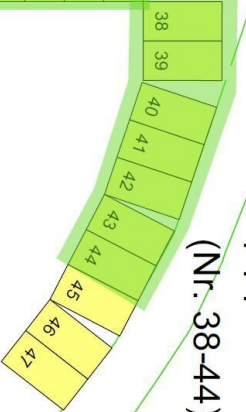




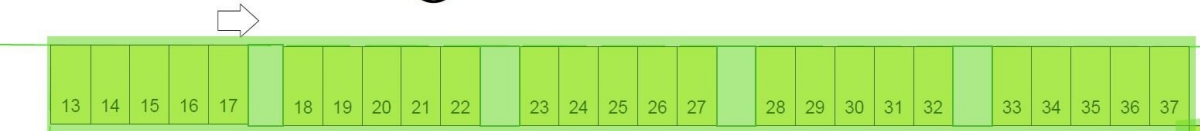
Nutzlast 300kg/m<sup>2</sup>



7 PP  
(Nr. 38-44)



25 PP  
(Nr. 13-37)



0 10m



## Objektbeschreibung

TOP Büro- und Laborfläche (eigenes Bürohaus) in 4040 Linz neu zu vermieten!

Eckdaten:

Flächengröße:

- EG ca. 656,14 m<sup>2</sup>
- 1. OG ca. 529,93 m<sup>2</sup>

Miete & Betriebskosten inkl. Heizkosten:

- Miete netto € 10,78/m<sup>2</sup> - wie liegt und steht
- Miete netto € 49,50/Außenparkplatz
- BK netto € 1,74/m<sup>2</sup> inkl. Heizung exkl. Strom

Außenstellplätze:

- 32 Parkplätze anmietbar

Verfügbarkeit:

- ab sofort, abhängig von evtl. gewünschten Umbauten/Adaptierungen

Mietdauer:

- befristet



derzeitige Nutzung/Ausstattung im EG:

- Test-/Laborflächen mit ESD-Boden (wichtig bei der Verarbeitung von elektronischen Bauteilen)
- Sozialraum mit Küchenzeile
- Sanitäranlagen inkl. Dusche
- Büro- bzw. Besprechungsräume

derzeitige Nutzung/Ausstattung im 1. OG:

- Büro- und Besprechungsräume
- Kleine Kücheneinheiten
- Sanitäranlagen
- Außenbeschattung

Sonstiges:

- sämtliche Räume sind klimatisiert
- sehr hoher Wirkungsgrad der Klimaanlage zur Kühlung der Test-/Labor-/Entwicklungsbereiche im EG
- Fassadenelemente im 1. OG hinterleuchtet, daher von der Freistädterstr. aus sehr gut in der Dämmerung/Nacht sichtbar
- eigenständiger Eingangsbereich, d.h. dieser wird mit keinem anderen Mieter geteilt (höherer Sicherheitsfaktor)
- optisch ansprechendes Stiegenhaus
- Rolltor für Anlieferungen an der Westseite für Klein-Lkw

- sehr gute Lage (Autobahnanbindung, Nähe zur Universität, Einkaufsmöglichkeiten, ...)
- CAT 6 und CAT 5 Verkabuleung in Mietpreis inklusive
- Vorhandene Brandmeldeanlage sowie Kompressoranlage kann bei Bedarf - in Absprache mit Vormieter und Vermieter genutzt werden

Ich freue mich sehr von Ihnen zu hören!

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 der Mieter selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. oder 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap