

**Moderne Bürofläche mit optimaler Flächenaufteilung am  
Linzer Hafen zu vermieten! (Top B 3.2)**



Büro I

**Objektnummer: 6271/20360**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	558,15 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.697,80 €
<b>Kaltmiete</b>	9.242,96 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.545,16 €
<b>USt.:</b>	1.848,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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





















## Objektbeschreibung

Helle, klimatisierte Bürofläche in optimaler Linzer Lage in modernem Bürogebäude zu vermieten!

Die barrierefreie Bürofläche mit ca. 558,15m<sup>2</sup> ist in 10 Büros eingeteilt, welche zwischen ca. 13,93m<sup>2</sup> bis 118,92m<sup>2</sup> groß sind. Ein Sozialraum sowie ein Besprechungsraum, welcher sowie die übrigen Räumlichkeiten mit neuem Teppichboden, LED Hängeleuchten und Downlights sowie Einzelraumregelung der Raumtemperatur ausgestattet sind, sorgen für entspanntes Arbeiten. Eine kleine Teeküche rundet das Angebot ab.

Das 3.OG ist in 2 geteilte Büroeinheiten aufgeteilt. Die zweite Bürofläche umfasst ca. 421,28m<sup>2</sup> und steht ebenfalls zur Vermietung zur Verfügung. Bei Bedarf kann das ganze 3.OG mit insgesamt ca. 979,43m<sup>2</sup> angemietet werden.

Ca. 50% der Bürowände sind aus Glas. Die Kühlung, welche durch Photovoltaikanlagen betrieben wird, sorgt für ein angenehm kühles Arbeitsklima.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskostenpauschale monatl. netto: € 2.545,16 zzgl. 20% USt (inkl. Heizung und exkl. Strom)

In der Tiefgarage stehen Parkplätze zur Anmietung um € 88,00 netto/Monat für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung. 4 E-Ladestationen befinden sich ebenfalls in der Tiefgarage.

Den Mietern dieses Gebäudes stehen außerdem diverse Serviceleistung, wie eine hauseigene Gastronomie, komplettes Postservice sowie Veranstaltungsräumlichkeiten zur Verfügung.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. 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. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap