

**Neubau Büro-/Geschäftsfläche in zentraler Linzer Lage  
nahe der Unionkreuzung zu vermieten!**



Geschäftsfläche I

**Objektnummer: 6271/20246**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	60,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	819,05 €
<b>Kaltmiete</b>	940,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,34 €
<b>USt.:</b>	188,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörster**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Moderne Büro-/Geschäftsfläche in Top-Lage in Linz zu vermieten!

Diese ideal aufgeteilte Büro- bzw. Geschäftsfläche mit ca. 60,67m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im Erdgeschoss eines im voraussichtlich Oktober 2024 fertig gestellten Wohn- und Geschäftshauses in unmittelbarer Nähe zur Unionkreuzung in Linz.

Die Fläche verfügt über ca. 38,06m<sup>2</sup> Büro bzw. Geschäft und weitere ca. 19,21m<sup>2</sup> Büro bzw. Lager. Eine eigene Toilette ist vorhanden.

Vor der Geschäftsfläche befindet sich ein Kundenparkplatz zu monatl. € 60,00 zzgl. 20% USt, welcher verpflichtend anzumieten ist.

Des Weiteren verfügt das Gebäude über eine hauseigene Tiefgarage, in der bei Bedarf ein Tiefgaragenplatz zu je € 110,00 zzgl. 20% USt anmietbar ist.

Dank der idealen Verkehrslage wird eine gute Sichtbarkeit gewährleistet. Die Fläche ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Zudem befinden sich mehrere Gastronomiebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten für Ihre MitarbeiterInnen nur wenige Gehminuten entfernt.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 13,50 zzgl. 20% USt

- Betriebskosten monatl. netto: € 2,00 zzgl. 20% USt

Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap