

**Ihr neuer Standort an der Salzburger Straße in Linz - Tolles  
1-Raum-Büro zu vermieten!**



Büro

**Objektnummer: 6271/20769**

**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>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	83,71 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	27,41 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	385,04 €
<b>Kaltmiete</b>	473,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,00 €
<b>Heizkosten:</b>	16,21 €
<b>USt.:</b>	97,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.702,94 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz



Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Bürofläche nahe Salzburger Straße zu vermieten!

Dieses 1-Raum-Büro mit ca. 27,02m<sup>2</sup> befindet sich im 1.OG (inkl. ca. 56,30m<sup>2</sup> Gemeinfläche) eines Bürogebäudes und punktet mit großen Schaufensterfronten, welche sich ideal zur Werbung anbieten.

Aufgrund der zentralen Lage an der Salzburger Straße in Linz ist eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

### RAUMAUFTeilUNG:

- 1x Büro
- Damen- und Herrentoilette (Gemeinfläche)
- Duschanlagen (Gemeinfläche)

Bei Bedarf kann der daran angrenzende, gleich große Büroraum angemietet werden.

Es besteht die Möglichkeit einer Anmietung von 4 Stellplätzen um monatl. netto € 93,00 + Betriebskosten netto € 5,00 zzgl. 20% USt je Parkplatz.

Ausreichend Parkplätze befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 14,25/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Gemeinfläche)
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 88,00 zzgl. 20% USt (inkl. Strom)
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 0,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap