

## Zentrale Bürofläche an der Linzer Landstraße zu vermieten!



Visualisierung - Beispielfoto Büro

**Objektnummer: 6271/21646**

**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>Nutzfläche:</b>                   | 96,52 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 191,21 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,12                            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.158,24 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.355,35 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 197,11 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 271,07 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05











## Objektbeschreibung

Gepflegte und sehr zentral gelegene Büroräumlichkeiten in der Linzer Innenstadt zu vermieten!

Diese ca. 96,52m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich in einer Seitenstraße, angrenzend an die bekannte Linzer Landstraße.

Das Objekt befindet sich im 4.Obergeschoß und bietet insgesamt drei großzügige Räumlichkeiten. Des weiteren verfügt das Objekt über ein Badezimmer samt Toilette, Dusche & Badewanne sowie einen Abstellraum.

Gegenüberliegend von der Wohnung befindet sich ebenfalls ein abschließbarer Abstellraum, welcher zusätzliche Staufläche bietet.

Sowohl die ausgezeichnete Infrastruktur als auch die gute Frequenzlage (Bahnhofsnähe und Straßenbahnhaltestelle vor der der Türe) sind ein besonderes Highlight dieser Büro- bzw. Praxisfläche.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 12,-/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,04/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 1,03/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 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. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. 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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap