

**ERSTBEZUG - Barrierefreie Bürofläche nahe der  
Salzburger Straße in Linz zu vermieten - ab sofort  
beziehbar!**



Büro I

**Objektnummer: 6271/21616**

**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>	83,58 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	27,28 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>	598,22 €
<b>Kaltmiete</b>	682,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,96 €
<b>Heizkosten:</b>	25,19 €
<b>USt.:</b>	141,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.455,85 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Tolles 1-Raum-Büro nahe Salzburger Straße zu vermieten!

Dieses 1-Raum-Büro mit ca. 27,28m<sup>2</sup> befindet sich im 1.OG (inkl. ca. 56,30m<sup>2</sup> Allgemeinfläche) eines Neubauprojektes, welches 2023 errichtet und fertiggestellt wurde.

Das Objekt punktet mit großen Schaufensterfronten, welche sich ideal zur Bewerbung anbieten.

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

Das Objekt wird klimatisiert und mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung an Sie übergeben.

Beheizt wird das Geschäft/Büro mittels Hybrid Erdgas Wärmepumpe.

### RAUMAUFTeilUNG:

- 1x Büro
- 2x Besprechungsraum inkl. Beamer (Allgemeinfläche)
- Teeküche (Allgemeinfläche)
- Abstellraum (Allgemeinfläche)
- Damen- und Herrentoilette (Allgemeinfläche).

Bei Bedarf kann im selben Geschoß 1 weiterer 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. Allgemeinfläche)
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 0,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem 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. 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