

**Vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt (Schauraum,  
Verkaufsfläche oder Büro) - optional mit Lager zu  
vermieten!**



Geschäftsfläche I

**Objektnummer: 6271/21595**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis         |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4030 Linz             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 419,35 m <sup>2</sup> |
| <b>Stellplätze:</b>      | 10                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 4.193,50 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.822,53 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 629,03 €              |
| <b>USt.:</b>             | 964,51 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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















## Objektbeschreibung

Vielseitiges Gewerbeobjekt mit optional anmietbarem Lager zu vermieten!

Die Gewerbefläche (Schaumraum, Verkaufs- oder Bürofläche) mit einer Größe von ca. 419,35m<sup>2</sup> wird wegen Umzugs in den angrenzenden Neubau frei zur Anmietung und bietet zahlreiche Möglichkeiten für verschiedene Unternehmenszwecke.

Die Fläche ist vollständig klimatisiert und verfügt sowohl über eine effiziente Fußbodenheizung mit zusätzlichen Radiatoren, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein Glasfaseranschluss gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung.

Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Alarmanlage mit Videoüberwachung und nahezu sämtliche Systeme können über Loxone gesteuert werden.

Die Raumhöhe von ca. 3 Metern trägt zu einer offenen und komfortablen Arbeitsumgebung bei.

Ein separater Eingang zum Büro mit einer Durchgangsgröße von ca. 2,2 Metern Höhe und ca. 2,4 Metern Breite sorgt für zusätzliche Flexibilität und Anlieferungsmöglichkeiten.

### HIGHLIGHTS:

- 2x Stromtankstellen
- Ca. 3 Meter Raumhöhe
- Akustikdecken mit Klimatisierung
- Bis zu 10 Freiparkplätze anmietbar
- Loxone, Kameraüberwachung, Musikanlage & Alarmanlage

- On house Bewerbungsmöglichkeit & Fahnen
- Möblierter Empfang & Küche im Mietpreis inklusive
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- barrierefreie Toilette
- Dusche im EG

Optional steht ein zusätzliches Lager mit einer Fläche von ca. 90m<sup>2</sup> zur Verfügung, welches zu einem Hauptmietzins von monatl. netto € 5,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt angemietet werden kann. Es ist mit einem praktischen Rolltor ausgestattet, das ca. 2 Meter breit und 2,80 Meter hoch ist und einen bequemen Zugang für Lieferungen und Warenmanagement ermöglicht.

Am Standort befinden sich außerdem 10 Parkplätze, welche zu einem monatlichen Mietpreis von netto je € 35,00 pro Stellplatz angemietet werden können

Das Gebäude befindet sich in einer optimalen Lage im Gewerbegebiet Linz-Süd, nahe der Autobahnauffahrt Franzosenhausweg.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro/Geschäftsfläche monatl. netto: € 10,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom, Heizung und Schneeräumung - diese ist mieterseitig durchzuführen)

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich aktuell auf ca. € 350,00 für Strom und ca. € 150,00 für Glasfaser-Internet und sind nicht in den monatlichen Betriebskosten enthalten.

Beziehbar ab voraussichtlich 1. September 2025

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Widmung: Betriebsbaugelände

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 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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap