

**Büro- & Geschäftsfläche im Zentrum von Urfahr mit bester
Verkehrsanbindung und TG-Plätzen zu vermieten!**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/21585

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	2.940,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	28.239,54 €
Kaltmiete	32.811,66 €
Miete / m²	10,50 €
Betriebskosten:	4.572,12 €
USt.:	6.562,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

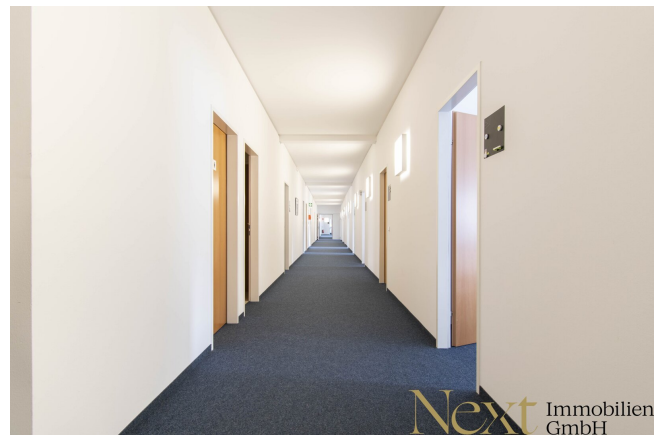
NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

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

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









Objektbeschreibung

Hochwertige Büro- & Geschäftsfläche im Zentrum von Urfahr mit bester Verkehrsanbindung und hauseigener Tiefgarage zu vermieten!

Im modernen Bürogebäude "Business-Corner-Urfahr" im Herzen von Urfahr, steht eine attraktive Büro- & Geschäftsfläche mit ca. 2.940,34m² auf drei Etagen zur Anmietung zu Verfügung.

Das Objekt verfügt über eine hauseigene Tiefgarage und mehrere Stiegenhäuser inkl. Aufzugsanlagen. Die Flächen verfügen über mehrere separate Eingänge und erstrecken sich vom EG bis hin zum 2. OG des Gebäudes.

Die großzügige Bürofläche (1.+ 2.OG) ist geschosswise V-förmig angelegt, wobei die zahlreichen Büroräume jeweils links und rechts über den Hauptgang betreten werden können.

Die Büroräume selbst verfügen über unterschiedliche Raumgrößen.

Von 2 Personen- bis hin zu Mehrpersonenbüros sowie kleineren als auch größeren Besprechungsräumen bietet diese Bürofläche ausreichend Platz.

Innenliegende als auch außenliegende Beschattungssysteme sind nahezu überall vorhanden.

Die Fläche verfügt über Küchen bzw. Pausenräume sowie ausreichend WC-Anlagen. Duschen sind ebenfalls installiert.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich zudem eine attraktive ca. 250,86m² große Geschäftsfläche mit optimalen Bewerbungsmöglichkeiten durch die bodentiefen Schaufensterfronten und der frequentierten Straßenlage.

Die Bürofläche ist voraussichtlich ab 01.01.2026 verfügbar!

AUFTEILUNG:

- Geschäftsfläche (Erdgeschoss): ca. 250,86m²
- 1. Obergeschoss: ca. 1.391,62m²
- 2. Obergeschoss: ca. 1.297,86m²

Ein Lebensmittelhändler befindet sich im selben Gebäude und wird von den Mitarbeitern des Hauses als attraktiver Nahversorger sehr geschätzt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und der Straßenbahn gewährleistet. Aktuell stehen zudem ca. 26 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung - ab März 2025 werden weitere ca. 63 Stellplätze frei. Die Miete der Tiefgaragenparkplätze beläuft sich auf monatl. netto € 85,-/Stellplatz zzgl. 20% USt.

KONDITIONEN (exkl. Geschäftsfläche!):

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 10,50/m² zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Geschäftsfläche monatl. netto: in Berechnung
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: € 1,70/m² zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto Geschäftsfläche monatl. netto: in Berechnung

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 4 Jahre möglich

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap