

**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

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

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.









Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH

## 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. 2.940,34m<sup>2</sup> 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. 250,86m<sup>2</sup> 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. 250,86m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 1.391,62m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss: ca. 1.297,86m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Geschäftsfläche monatl. netto: in Berechnung
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: € 1,70/m<sup>2</sup> 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](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)

## **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