

**Beeindruckende Bürofläche im Palais Löwenfeld in  
Linz/Kleinmünchen zu vermieten!**



Büro

**Objektnummer: 6271/21990**

**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>	530,89 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,01
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.317,59 €
<b>Kaltmiete</b>	7.729,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.412,17 €
<b>USt.:</b>	1.545,95 €
<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















## Objektbeschreibung

Ideale Bürofläche im PALAIS LÖWENFELD in Linz/Kleinmünchen zu vermieten!

Diese luxuriöse Bürofläche besteht aus 2 Büroeinheiten und verfügt über ca. 530,89m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoß eines Büro-/Wohnhauses in Linz Kleinmünchen.

Sie verfügt über zwei separate Eingänge.

Das Büro punktet mit einem Mix aus Alt und Neu und schafft so ein beeindruckendes Ambiente.

Die aufwendig restaurierten, historischen Fassaden und die dekorativen Wandmalereien verleihen dem Gesamtobjekt ein Entrée der Sonderklasse. Ein sehr repräsentatives Stiegenhaus zeugt vom exquisiten Flair des Hauses.

### AUFTEILUNG:

- Empfang/Foyer
- bis zu 13 Büros/Besprechungsräume/Begegnungszonen
- Teeküche
- Serverraum
- Damen- und Herrentoiletten

Die Möbel können nach Absprache vom Vormieter abgelöst werden.

Die Büroeinheiten (338,18m<sup>2</sup> und 192,71m<sup>2</sup>) können bei Bedarf auch separat angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 11,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,66/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom- und Heizkosten)

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

Ausreichend Parkplätze zu monatl. netto € 30,00/PP zzgl. 20% USt direkt neben dem Gebäude können angemietet werden.

Für Besorgungen in der Mittagspause bieten sich optimal die in Gegend Nähe vorhandenen Supermärkte an.

Die Bürofläche garantiert eine ideale Verkehrsanbindung.

Für eine An-/Abreise mit den Öffis steht Ihnen sowohl eine Bus- als auch

Straßenbahnhaltestelle vor der Türe zur Verfügung.  
Die Autobahnauffahrt A7 befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten  
Befristung: ab 5 Jahre

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 <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap