

**Ideal gelegene Büroflächen im Linzer Einkaufszentrum  
LINZERIE zu vermieten!**



Eingang Spittelwiese

**Objektnummer: 6271/22035**

**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>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.855,32 €
<b>Kaltmiete</b>	2.597,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	742,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

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







## Objektbeschreibung

Büroflächen im Einkaufscenter LINZERIE in bester Innenstadtlage zu vermieten!

In diesem Einkaufscenter mit buntem Mietermix (Geschäfte und Gastronomie) ist eine ca. 155m<sup>2</sup> große und ideal aufgeteilte Bürofläche im 1. Obergeschoß anmietbar. Die Fläche kann je nach Mieterwunsch vorab noch adaptiert werden.

Die Büros sind barrierefrei mittels Lift erreichbar. Die Fläche befindet sich direkt im Zentrum von Linz und kann mieterseitig nach eigenen Wünsche gestaltet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (wie liegt und steht)
- Betriebskosten monatl. netto: € 4,80/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Heizung & Kühlung)

Dank der erstklassigen Infrastruktur bietet das Einkaufszentrum eine dynamische Umgebung.

Die Büroflächen sind ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen - sowohl Straßenbahn- als auch Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bei Bedarf können (je nach Verfügbarkeit) Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage um monatl. je € 169,50 (zzgl. 20 % USt) angemietet werden.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten  
Beziehbar: nach Vereinbarung

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)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap