

**Ihr neuer Standort an der Salzburger Straße in Linz - Tolle  
4-Raum-Bürofläche zu vermieten!**



Büro

**Objektnummer: 6271/22041**

**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>	109,09 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	85,02 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.554,53 €
<b>Kaltmiete</b>	1.772,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,18 €
<b>Heizkosten:</b>	65,45 €
<b>USt.:</b>	367,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.381,76 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 4019893



## Objektbeschreibung

Bürofläche nahe Salzburger Straße zu vermieten!

Dieses 4-Raum-Büro mit ca. 85,02m<sup>2</sup> befindet sich im 1.OG (inkl. ca. 48,14m<sup>2</sup> Allgemeinfläche) eines Bürogebäudes und punktet mit großen Schaufensterfronten, welche sich ideal zur Werbung anbieten.

Aufgrund der zentralen Lage an der Salzburger Straße in Linz ist eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

### RAUMAUFTEILUNG:

- 4x Büro (Räume "Schulung 1" und "Schulung 2" im Plan können auch als separate Büroräume genutzt werden)
- Damen- und Herrentoilette (Allgemeinfläche)
- Duschanlagen (Allgemeinfläche)

Bei Bedarf kann zudem eine Teeküche installiert werden.

Es besteht die Möglichkeit einer Anmietung von 4 Stellplätzen um monatl. netto € 93,00 + Betriebskosten netto € 5,00 zzgl. 20% USt je Parkplatz.

Ausreichend Parkplätze befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 14,25/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Allgemeinfläche)
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 0,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap