

**Ideal gelegene Bürofläche (optional mit Lager) im  
Lenaupark in Linz zu vermieten!**



Beispiel Büro I

**Objektnummer: 6271/20927**

**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>	2.506,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	31.393,70 €
<b>Kaltmiete</b>	41.167,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	9.773,40 €
<b>USt.:</b>	8.233,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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







## Objektbeschreibung

Großzügige Bürofläche (optional mit Lager) in Frequenzlage in Linz zu vermieten!

Diese ca. 2.506m<sup>2</sup> große Bürofläche in einer äußerst gefragten Lage, bietet die perfekte Grundlage für Ihren neuen Unternehmensstandort. Das Objekt besticht durch seine hervorragende Sichtbarkeit und die unmittelbare Nähe zu vielen etablierten Geschäften des täglichen Bedarfs, wie etwa Billa, Bipa, die Post, diverse gastronomische Betriebe, KIK, Libro uvm.

Neben diversen Büroräumlichkeiten stehen ausreichend Sanitäreanlagen für KundInnen & MitarbeiterInnen zur Verfügung. Je nach Bedarf können auch Lagerflächen angemietet werden.

### AUFTEILUNG:

1. Obergeschoss (ca. 1.188m<sup>2</sup>)

- Top 1.04: ca. 598m<sup>2</sup>
- Top 1.05: ca. 384m<sup>2</sup>
- Top 1.06: ca. 206m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss (ca. 1.318m<sup>2</sup>)

- Top 2.03: ca. 194m<sup>2</sup>
- Top 2.04: ca. 115m<sup>2</sup>
- Top 2.05: ca. 295m<sup>2</sup>
- Top 2.07: ca. 293m<sup>2</sup>
- Top 2.08: ca. 420m<sup>2</sup>

Untergeschoss

- ca. 110,45m<sup>2</sup> Lagerflächen

Gegenüber liegen ebenfalls gut frequentierte Geschäfte wie Spar, DM Drogeriemarkt, Beinkofer Fliesen und Hofer, was das Kundenpotenzial zusätzlich erhöht. Diese Umgebung sorgt für eine lebendige Einkaufsatmosphäre und bringt regelmäßig viele Kunden in die Gegend.

Vor der Bürofläche stehen allgemeine Parkplätze zur Verfügung, die den Besuch erleichtern. Zusätzlich bietet der Lenaupark eine hauseigene Tiefgarage, die weitere komfortable Parkmöglichkeiten schafft.

Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen: eine erstklassige Lage, hervorragende Sichtbarkeit und direkten Anschluss an ein vielfältiges, stark frequentiertes Einkaufsumfeld. Bushaltestellen befinden sich direkt vor Ort, und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro 1. OG monatl. netto: € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Büro 2. OG monatl. netto: € 12,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Lager UG monatl. netto: € 6,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
  
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: € 3,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Heizung, exkl. Kühlung)
- BK Anteil Stellplätze monatl. netto: € 0,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
  
- TG-Parkplatz monatl. netto: € 90,-/m<sup>2</sup> + € 15,-/m<sup>2</sup> BK zzgl. 20% USt (Dauerstellplatz)
- TG-Parkplatz monatl. netto: € 60,-/m<sup>2</sup> + € 15,-/m<sup>2</sup> BK zzgl. 20% USt (MO - FR, 7.00 - 18.00 Uhr)

Die Stromkosten (auch für Lüftung und Kühlung) werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. 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

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap