

**Exklusives Stadt-Büro inkl. Dachterrasse in Linzer  
Bestlage an der Promenade zu vermieten!**



Küche 4.OG

**Objektnummer: 6271/22186**

**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>	174,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.920,39 €
<b>Kaltmiete</b>	2.305,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,65 €
<b>USt.:</b>	461,01 €

## Ihr Ansprechpartner



**Vanessa Fölker**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 4019893

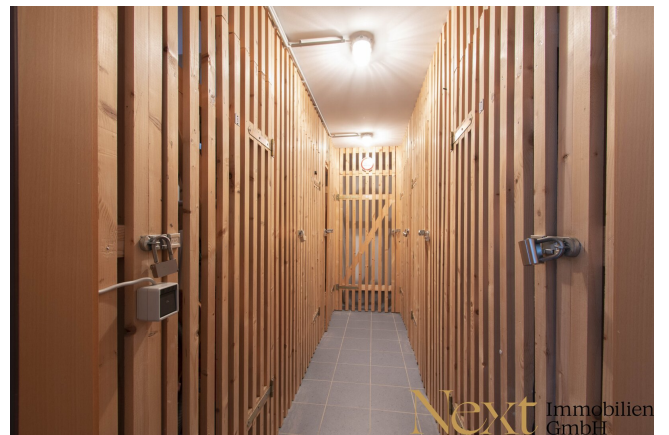
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Designer-Dachgeschoß-Büro mit 2 großzügigen Terrassen mit Blick auf Linzer Dom an der Promenade!

Das ca. 174,84m<sup>2</sup> große Büro befindet sich im 4. sowie 5. Obergeschoß eines zentral gelegenen Wohnhauses in Linz. Die erstklassige Innenstadtlage sowie die optimal durchdachte Raumaufteilung und das exquisite Design in allen Räumen sind nur wenige der vielen Highlights der Wohnung. Auf den beiden großzügigen Terrassen mit ca. 17,19m<sup>2</sup> sowie 26,81m<sup>2</sup> sind nicht nur entspannte Sommerabende garantiert, sondern auch ein atemberaubender Panoramablick über die Stadt sowie auf den herrlichen Linzer Dom.

### AUFTEILUNG:

#### 4.OG:

- Eingangsbereich/Diele
- Großzügiger, offener Wohn-/Bürobereich
- Küche
- Büro 2 mit Dusche und WC
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
- Ost-Terrasse

#### 5.OG:

- Diele
- Büro 3
- Süd-Dachterrasse

Die exklusive und moderne Ausstattung lässt keinerlei Wünsche offen. Neben eleganten Parkettböden im Wohnbereich sowie der luxuriösen Raumhöhe, überzeugt die Wohnung mit einer modernen, vollausgestatteten Einbauküche. Zusätzlich dürfen Sie sich über ein Kellerabteil und bequemem Zugang zur Tiefgarage freuen. Hier steht Ihnen auch ein Fahrradraum zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage können zudem Parkplätze angemietet werden.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die zentrumsnahe Lage bietet hervorragende Freizeit- als auch Einkaufsmöglichkeiten, welche fußläufig erreichbar sind. Des Weiteren garantiert die Nähe zur Linzer Landstraße die Erreichbarkeit von Bus- und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Gehminuten.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten (inkl. Küche und Klimaanlage) monatl.: € 2.304,47 inkl. USt



- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 461,58 inkl. USt  
= GESAMTMIETE monatl.: € 2.766,05 inkl. USt (inkl. Betriebskosten, exkl. Parkplatz, Strom- und Heizkosten)

Bei Bedarf haben Sie die Möglichkeit zur Anmietung von 2 Garagenplätzen zu je € 159,00 inkl. Ust pro Monat.

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 von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn kein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <1.000m

### **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