

## Modernes hochwertiges Büro | nahe Landstraße



**Objektnummer: 2970**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marienstraße 12
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	131,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 131,00
Kaltmiete (netto)	1.544,34 €
Kaltmiete	1.915,46 €
Betriebskosten:	371,12 €
Infos zu Preis:	

alle Preise verstehen sich exkl. 20% MwSt. TG-Platz: € 116,66 mtl. HK: ca. € 160,- mtl.

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Tibor Hostnik**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2

BOSS IMMOBILIEN



Einrichtungsvorschlag



BOSS IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

# Objektbeschreibung

## > Linz | Büro/Praxis | Mieten <

Willkommen in Ihrem neuen Firmenstandort! Hier erwartet Sie ein exklusives Büro auf höchstem Niveau.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet hier unzählige Möglichkeiten für Ihre persönliche Gestaltung.

Der imposante Bereich beim Eingang bietet Platz für den Kundenempfang und verschiedene Arbeitsplätze. Die vorhandene Küche ist ein wahrer Traum in der Sie gemütlich Ihre Mittagspause verbringen können.

Große Fensterflächen und die süd-westliche Ausrichtung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Vom hier aus erreichen Sie bequem den Balkon und die Terrasse, von wo aus Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die Dächer von Linz und den Innenhof genießen können.

Schnappen Sie sich einfach ihren Laptop und verlagern Sie in den Sommermonaten einfach Ihren Arbeitsplatz nach Draußen.

Auf dieser Etage befinden sich ein weiterer geräumiger Raum für ein separates Büro, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in einen weiteren Raum. Auch hier ist Platz für weitere Schreibtische.

Erleben Sie das einzigartige Ambiente dieses Büros und lassen Sie sich verzaubern.

## Top-Argumente für diesen Standort

- + 131 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 3 Räume
- + zentrale Lage (nahe Landstraße, Taubenmarkt)
- + ideale Verkehrsanbindung (Straßenbahn- und Bushaltestelle in der Nähe)
- + Küche
- + befristetes Mietverhältnis, Dauer verhandelbar

## Lage

Durch die zentrale Lage sind Sie und Ihr Unternehmen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Nur wenige Gehminuten und Sie befinden sich am Linzer Traubenmarkt.

Das Parkhaus in unmittelbarer Nähe bietet Ihren Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten.

**Kosten und Dauer:**

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.  
Ein befristetes Mietverhältnis ist möglich, Dauer verhandelbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <150m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <325m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m  
Schule <200m  
Universität <100m  
Höhere Schule <200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <100m

**Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <225m  
Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <1.575m

Flughafen <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap