

## Business-Corner-Urfahr



Ausenansicht\_Haus

**Objektnummer: 10900075**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Bürofläche:</b>	1.740,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	22.341,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	15.660,00 €
<b>Kaltmiete</b>	18.618,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.958,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Rainer Kutschera**

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

T +43 662 877 666 - 0 4366287766621  
H +43664 88 71 07 33

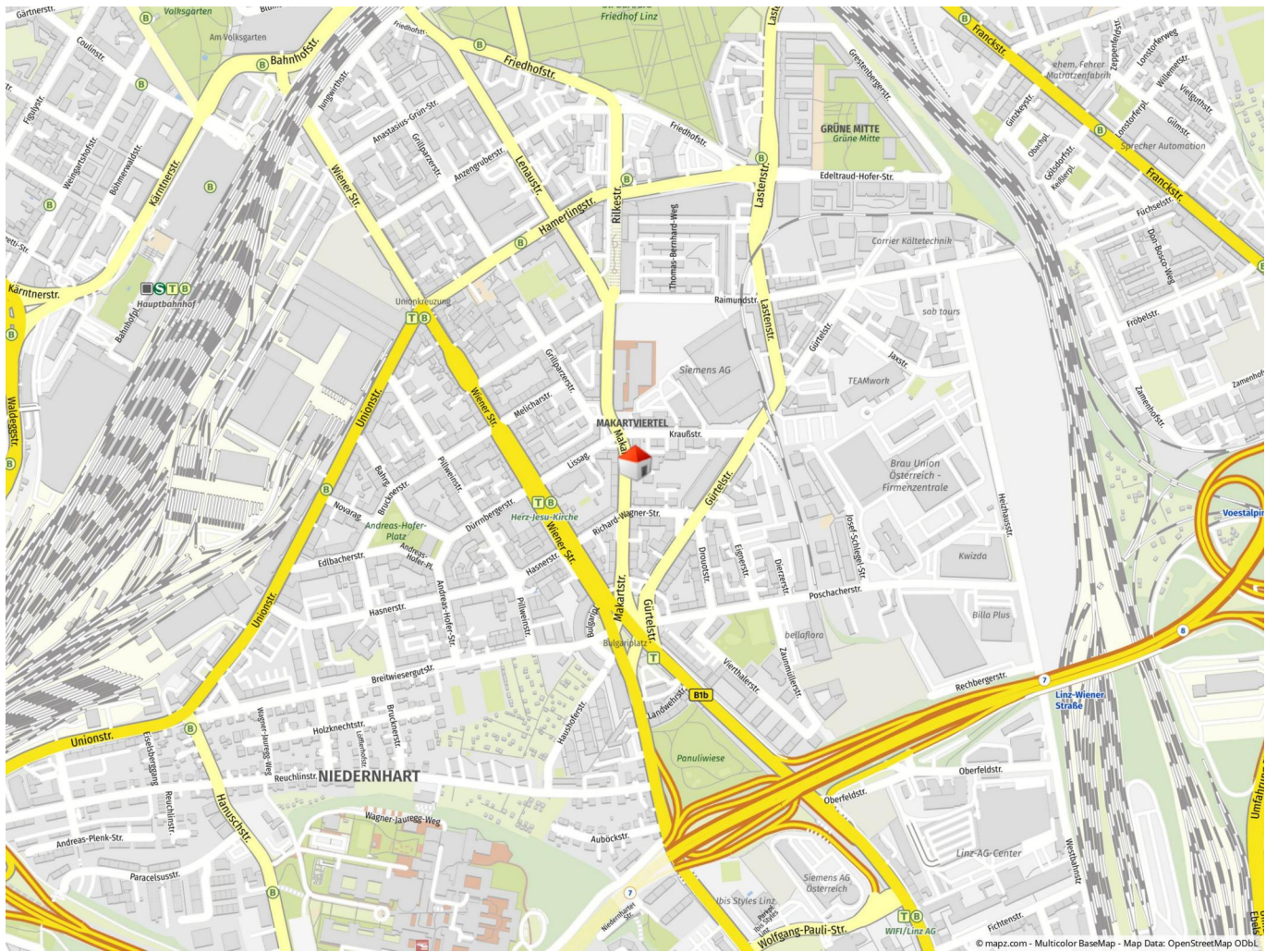






Mietfläche OG02:

Nutzfläche 822,73 m<sup>2</sup> \*  
zzgl. Terrasse (ca. 100 m<sup>2</sup>)





Mietfläche OG01 Bereich 1:

Nutzfläche 918,82 m<sup>2</sup> \*  
zzgl. Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup> \*)

Mietfläche OG01 Bereich 2:

Nutzfläche 292,60 m<sup>2</sup> \*

## Objektbeschreibung

Bestens angebundenes modernes Büro mit 2 Terrassen in 4040 Linz - zu mieten Das Bürohaus befindet sich an der Kreuzung Leonfelder Straße, Freistädter Straße und der Wilbergstraße im Stadtteil Urfahr, dem Linzer Stadtteil nördlich der Donau. Ihr neues Büro erstreckt sich über zwei Stockwerke und weist 1.740 m<sup>2</sup> auf: 1.Obergeschoss: ca. 920,00 m<sup>2</sup> 2.Obergeschoss: ca. 820,00 m<sup>2</sup> Alle Flächen sind ab sofort verfügbar. Selbstverständlich ist das Haus barrierefrei und mit ausreichend Liftgruppen ausgestattet. Ein Highlight sind sicherlich die, zum Innenhof ausgerichtete, Terrassen welche sich optimal für die Mittagspause unter Kollegen eignen (natürlich verfügen beide Flächen über eine großzügige Außenfläche) Beide Einheiten weisen aktuell ein eher konservatives, klassisches Raumlayout auf ( 21 bzw. 18 Einzelbüros). Selbstverständlich können hier, je nach Ihren Bedürfnissen, Anpassungen vorgenommen werden. Die aktuellen Konditionen wie folgt: - Nettomiete/m<sup>2</sup>: EUR 9,00 zzgl. 20% USt - Netto BK (Akonto)/m<sup>2</sup>: EUR 1,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet. Parkplätze können in der hauseigenen Tiefgarage für netto EUR 80,- netto inkl. BK - zzgl. 20% Ust. angemietet werden. Der Vermieter hat einige Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet, welche nach Vereinbarung übernommen werden können.