

## **Großzügige Bürofläche/Ordination mit durchdachter Raumaufteilung in der Linzer Innenstadt zu vermieten**



Visualisierung - Büro, Beispiel I

**Objektnummer: 6271/19804**

**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>	134,27 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.074,16 €
<b>Kaltmiete</b>	1.444,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,58 €
<b>USt.:</b>	288,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.577,36 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



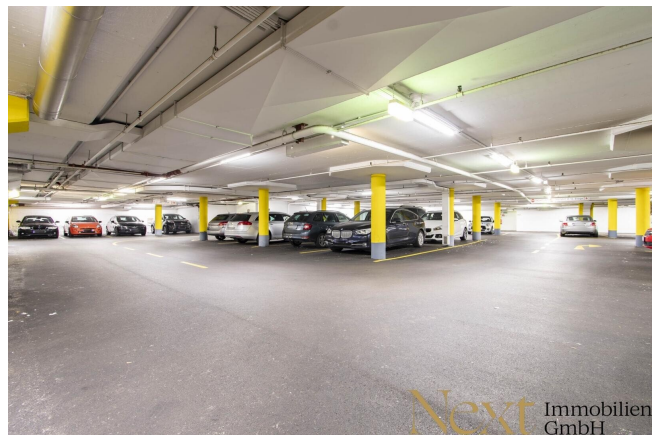
**Mag. Simone Harrer**

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

Ideale Bürofläche/Ordination in Linzer Zentrumslage zu vermieten!

Die Büro- bzw. Ordinationsfläche verfügt über ca. 134,27m<sup>2</sup> Nutzfläche und befindet sich im 6.Obergeschoß (Lift vorhanden) eines zentral gelegenen Bürohauses!

Das Objekt punktet nicht nur mit bester öffentlicher Verkehrsanbindung sondern auch mit einer gut durchdachten Raumaufteilung wie folgt:

### AUFTEILUNG:

- Foyer/Anmeldung
- Büro
- Behandlungsraum
- Warteraum
- Umkleide
- Labor
- Gang
- Separate Damen- und Herrentoilette

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle "Volksgarten" und auch der Linzer Bahnhof ist in ca. 5 Gehminuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

Eine hauseigene Tiefgarage bietet Ihnen außerdem die Möglichkeit zu monatl. € 100,00/PP zzgl. 20% USt (inkl. BK), für Sie und Ihre Kunden Parkplätze anzumieten.

Das Bürohaus zeichnet sich durch einen sehr guten und beständigen Mietermix aus. Das Haus wird durch seine Lage und der hochwertigen Ausstattung von gewerblichen Mietern sehr geschätzt.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 8,00/m<sup>2</sup> + 20% USt. je nach Übergabezustand und Laufzeit
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,76/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Heizkosten sind noch nicht in den oben angeführten Kosten enthalten und belaufen sich derzeit auf ca. € 60,21 zzgl. 20% USt.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kautions: 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. 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  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap