

**Zentral gelegene Bürofläche mit optimaler Raumaufteilung  
nahe der Linzer Landstraße zu vermieten!**



Visualisierung - Beispielfoto Büro

**Objektnummer: 6271/19802**

**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>	196,28 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.177,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.513,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	335,60 €
<b>USt.:</b>	302,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.610,75 € 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 im Stadtzentrum von Linz zu vermieten!

Dieses Büro - mit perfekter öffentlicher Verkehrsanbindung - punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt ca. 196,28m<sup>2</sup>.

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle "Bürgerstraße" und auch die Landstraße ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar. Eine öffentliche Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Bürohaus wird aufgrund seiner Lage von gewerblichen Mietern sehr geschätzt.

Die Option einer Erweiterung der Bürofläche um ca. 169,40m<sup>2</sup> ist gegeben.

Bei einer Mietbindung ab ca. 10 Jahren ist der Eigentümer dazu bereit nach Absprache Adaptierungen gemäß Mieterwünschen vorzunehmen.

Auf Wunsch kann eine Klimaanlage seitens Vermieter installiert werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 6,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskostenpauschale netto: € 335,60 zzgl. 20% USt (exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für die Heizung belaufen sich derzeit auf ca. € 126,76 zzgl. 20% und sind noch nicht in den oben angeführten Kosten enthalten.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap