

**Erstbezugs Penthouse-Bürofläche in zentraler Lage direkt  
an der Salzburger Straße in Linz zu vermieten!**



Visualisierung Innenansicht

**Objektnummer: 6271/20371**

**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>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	471,87 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.370,25 €
<b>Kaltmiete</b>	7.313,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	943,74 €
<b>USt.:</b>	1.462,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30





## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Penthouse-Bürofläche mit optimaler Bewerbungsmöglichkeit an der Salzburger Straße zu vermieten!

Diese Penthouse-Bürofläche mit ca. 471,87m<sup>2</sup> befindet sich im Neubauteil eines Bestandsobjektes welches 2024 aufgestockt und im Frühjahr 2025 fertig gestellt wird. Lift und Alarmanlage sind vorhanden.

Das Objekt wird schlüsselfertig, klimatisiert und mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung an die neue MieterIn übergeben.  
Beheizt wird das Büro mittels Hybrid Erdgas Wärmepumpe.

### MÖGLICHE RAUMAUFTEILUNG:

- 15 Büros
- 2 Besprechungsräume
- Teeküche
- Lager/Archiv
- Damen- und Herrentoiletten

Mieterwünsche zur Raumaufteilung oder Innenraumgestaltung sowie der Ausbaugrad können derzeit noch berücksichtigt werden und sind noch im Detail zu besprechen.

Das Objekt wird binnen 9-12 Monaten ab Mietvertragsunterzeichnung fertiggestellt.

Es besteht die Möglichkeit einer Anmietung von 4 Stellplätzen um monatl. netto € 93,00 + Betriebskosten netto € 5,00 zzgl. 20% USt je Parkplatz.

Vor dem Objekt befinden sich für alle Mieter kostenlose Stellplätze für Kunden.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 13,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 0,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund der zentralen Lage an der Salzburger Straße in Linz befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap