

## **Traum Büro mit Balkon und 2 Terrassen in perfekter Innenstadtlage zu vermieten!**



Visualisierung - Beispielfoto Büro I (5. OG)

**Objektnummer: 6271/20365**

**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>	436,95 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.180,35 €
<b>Kaltmiete</b>	7.010,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	830,21 €
<b>USt.:</b>	1.402,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























## Objektbeschreibung

Helle 2-geschoßige Bürofläche mit Balkon und 2 Terrassen direkt auf der Linzer Landstraße zu vermieten!

Diese Bürofläche teilt sich auf 2 Geschoße wie folgt auf:

- 5.OG (Top 8 + 9): ca. 261,75m<sup>2</sup> + ca. 49,82m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick auf den Innenhof
- 6.OG (Top 10): ca. 175,20m<sup>2</sup> + ca. 44,79m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick auf den Schillerpark + ca. 11,75m<sup>2</sup> Balkon mit Blick auf den Innenhof

Die ideale Raumaufteilung schafft Platz für einen einladenden Eingangs- und Empfangsbereich im 5.OG, sowie diverse Büros zwischen ca. 28m<sup>2</sup> und 39m<sup>2</sup> und eine Teeküche. Des Weiteren befinden sich in dieser Etage getrennte Toiletten und eine tolle ca. 49,82m<sup>2</sup> große Terrasse.

Mittels Lift oder der internen Treppe gelangen Sie ins 6.OG, welches sich derzeit in einen großen Besprechungsraum mit ca. 142,33m<sup>2</sup>, eine Lagerfläche mit ca. 16,29m<sup>2</sup> und eine weitere Teeküche aufteilt. In diesem Geschoß befindet sich eine weitere Terrasse mit ca. 44,79m<sup>2</sup> und ein ca. 11,75m<sup>2</sup> großer Balkon.

In beiden Etagen bieten sowohl bodentiefe Fenster als auch zahlreiche Dachschrägen-Fenster viel natürliches Licht zum Arbeiten.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 13,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Terrasse monatl. netto: € 500,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Verwaltungskosten; exkl. Heizung, Strom und Kühlung)

Das Akonto wird sich jedoch in den nächsten Monaten erhöhen!

Aufgrund der zentralen Lage auf der Linzer Landstraße befinden sich zahlreiche Restaurants und Supermärkte für Besorgungen in der Mittagspause in Geknähe.

Beziehbar: ab sofort

Kautiön: 4 Bruttomonatsmieten

Energieausweis in Aufbereitung!

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. 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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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