

**Sanierung nach Mieterwunsch! Tolle Büro- bzw.  
Ordinationsfläche nahe Unionkreuzung zu vermieten!**



Großraumbüro I (5.OG)

**Objektnummer: 6271/20359**

**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>	250,86 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.901,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	501,72 €
<b>USt.:</b>	580,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.329,29 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Büro-/Ordinationsfläche in idealer Verkehrslage in Linz-Zentrum zu vermieten!

Diese Fläche verfügt über ca. 250,86m<sup>2</sup> und erstreckt sich über das 5. und 6. Obergeschoß (DG) eines Büro- und Geschäftshauses.

Die Bürofläche ist nur bis zum 5. Obergeschoß mittels Lift zugänglich, die obere Etage der Fläche ist nur über eine Stiege erreichbar.

Das Objekt punktet mit geräumigen Büroeinheiten und viel Tageslicht.

Das obere Geschoß lässt sich nicht nur ideal als Großraumbüro nutzen sondern auch als ansprechender Veranstaltungsraum.

In beiden Etagen befindet sich jeweils eine kleine Teeküche und das 5.OG ist klimatisiert.

Aktuell wird das Objekt entkernt und nach Mieterwünsche saniert.

## AUFTEILUNG:

### 5.OG

- 3 Büros
- Teeküche
- Lager

### DG

- Großraumbüro/Veranstaltungsraum
- Teeküche
- Abstellraum
- Toilette

In den umliegenden Kurzparkzonen stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

## KOSTEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 2.950,00 zzgl. 20% USt.
- Betriebskosten monatl. netto: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt. (exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Heizkosten sind derzeit in Berechnung, diese werden jedoch auf € 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt geschätzt.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund der zentralen Lage an der Wiener Straße nahe der Unionkreuzung befinden sich

Nahversorger und Bus- sowie Straßenbahnhaltestellen 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. 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

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap