

**Ansprechende Bürofläche in zentraler Lage nahe der  
Linzer Innenstadt zu vermieten!**



Großraumbüro I

**Objektnummer: 6271/20337**

**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>	1989
<b>Nutzfläche:</b>	498,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.938,91 €
<b>Kaltmiete</b>	6.136,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.197,31 €
<b>USt.:</b>	1.227,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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







Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Großzügige Bürofläche im Herzen von Linz zu vermieten!

Diese Bürofläche verfügt über ca. 498,88m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoß eines Bürogebäudes direkt an der Kreuzung Gruberstraße/Untere Donaulände. Sowohl über das Treppenhaus als auch barrierefrei mittels Lift erreichen Sie Ihr Büro mit durchdachter Aufteilung.

Die 8 ideal aufgeteilten Büroräume bieten sowohl mit Einzel- und Großraumbüros als auch optimal geeignete Besprechungsräume ausreichend Platz und eine tolle Arbeitsatmosphäre für Ihre Mitarbeiter.

Des Weiteren verfügt das Büro über zwei Eingänge und eigene Toiletten.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze zu monatl. netto € 70,87/PP zzgl. 20% USt zur Verfügung.

Des Weiteren können vor dem Objekt je nach Verfügbarkeit Parkplätze zu monatl. netto € 44,30/PP zzgl. 20% USt angemietet werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 9,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,40/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom)
- Heiz-/Kühlkosten-Akonto monatl. netto: € 1,25/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

Befristung: 10 Jahre (3 Jahre Kündigungsverzicht)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap