

**1 MONAT HAUPTMIETZINSFREI! Großzügige, erweiterbare  
Bürofläche mit top Verkehrsanbindung im Linzer Hafen zu  
vermieten!**



Foyer/Empfang

**Objektnummer: 6271/20331**

**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>	843,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.851,50 €
<b>Kaltmiete</b>	10.790,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.938,90 €
<b>USt.:</b>	2.158,08 €
<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

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









## Objektbeschreibung

Ideal aufgeteilte Bürofläche im Linzer Hafen zu vermieten!

Die anmietbare Fläche mit ca. 843m<sup>2</sup> befindet sich im 2.OG eines modernen Bürogebäudes im Linzer Hafen und kann erweitert werden. Die Bürofläche ist mittels Lift barrierefrei erreichbar ist.

Diverse Großraum-, Einmann- bzw. Zweimannbüros als auch Besprechungs- und Schulungsräumlichkeiten bieten ausreichend Platz für alle Mitarbeiter.

Zusätzlich befinden sich in der Bürofläche zwei Teeküchen, Lager- bzw. Archivräume, ein Aufenthaltsraum sowie ausreichend Sanitäreanlagen.

Das Objekt punktet mit ausgezeichnete öffentlicher Verkehrsanbindung und optimaler Lage. Alle Büroräume sind klimatisiert!

Optional sind Lagerflächen anmietbar.

Das Bürogebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle "Linz/Donau Hafen" und auch die Autobahnauffahrten Prinz-Eugen Straße und Hafen-Straße sind binnen kürzester Zeit erreichbar.

In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze für monatlich netto € 80,00/PP zzgl. 20% USt angemietet werden. Auch Außenparkplätze stehen um monatlich netto € 50,00/PP zzgl. 20% USt zur Verfügung.

Die Fläche kann bei Bedarf um ca. 108,62m<sup>2</sup> im 1.OG und somit auf ca. 951,62m<sup>2</sup> erweitert werden.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 10,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 1,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Strom-Akonto monatl. netto: € 1,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Bei einer Mietdauer von mind. 3 Jahren gewährt die VermieterIn eine Hauptmietzinsfreistellung für 1 Monat, die Betriebs-, Heiz- und Stromkosten sind jedoch zu bezahlen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 1 Jahr

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap