

**Hochwertige Bürofläche mit ca. 823m<sup>2</sup> im Zentrum von  
Urfahr mit bester Verkehrsanbindung und TG zu  
vermieten!**



Besprechungsraum I

**Objektnummer: 6271/20319**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	822,73 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.404,57 €
<b>Kaltmiete</b>	8.803,21 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.398,64 €
<b>USt.:</b>	1.760,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



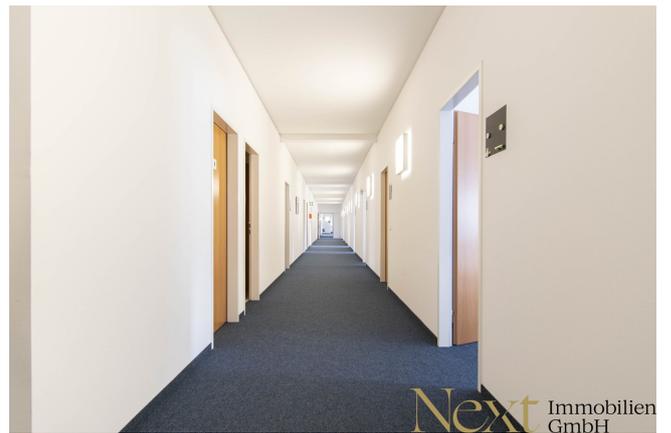
**Hannah Wörister**

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









## Objektbeschreibung

Hochwertige Bürofläche im Zentrum von Urfahr mit bester Verkehrsanbindung und hauseigener Tiefgarage zu vermieten!

Im modernen Bürogebäude "Business-Corner-Urfahr" im Herzen von Urfahr, steht diese attraktive Bürofläche mit ca. 822,73m<sup>2</sup> zur Anmietung zu Verfügung. Das Büro verfügt über eine hauseigene Tiefgarage und mehrere Stiegenhäuser inkl. Aufzugsanlagen. Die Bürofläche verfügt über insgesamt 2 separate Eingänge und befindet sich im 2.OG des Gebäudes.

Die großzügige Bürofläche ist V-förmig angelegt, wobei die zahlreichen einzelnen Büroräume (ca. 20 Büroräumlichkeiten) jeweils links und rechts über den Hauptgang betreten werden können.

Die Büroräume selbst verfügen über unterschiedliche Raumgrößen. Von 2-3 Personenbüros bis hin zu kleineren als auch größeren Besprechungsräumen bietet diese Bürofläche ausreichend Platz für Ihre MitarbeiterInnen.

Innenliegende als auch außenliegende Beschattungssysteme sind nahezu im gesamten Geschoß vorhanden.

Die Fläche verfügt über eine Küche bzw. Pausenraum sowie ausreichend WC-Anlagen und eine Dusche ist ebenfalls installiert. Darüber hinaus befindet sich im 2. Obergeschoß eine hofseitig ausgerichtete Terrasse, welche ebenfalls von allen Mietern genutzt werden kann.

Ein Lebensmittelhändler befindet sich im selben Gebäude und wird von den Mitarbeitern des Hauses als attraktiver Nahversorger sehr geschätzt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und der Straßenbahn gewährleistet.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 9,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Des Weiteren stehen ausreichend Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung:

€ 85,00 zzgl. 20% USt

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 4 Jahre möglich

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap