

**Moderne Bürofläche mit optimaler Flächenaufteilung am  
Linzer Hafen zu vermieten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/20304**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	681,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.215,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.189,90 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.974,90 €
<b>USt.:</b>	2.437,98 €
<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 Verfügung.

## Objektbeschreibung

Helle, klimatisierte Bürofläche in optimaler Linzer Lage in modernem Bürogebäude zu vermieten!

Die angebotene Bürofläche befindet sich in einem modernen Bürohaus, das im Jahr 2015 direkt an der Hafestraße und der Donaupromenade errichtet wurde. Diese Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung zur Autobahn, sondern auch den Komfort einer Bushaltestelle direkt vor der Tür, was diesen Bürostandort äußerst attraktiv macht.

Die Mieteinheit, gelegen im gut erreichbaren ersten Obergeschoss, ist sowohl über den Lift als auch über das Treppenhaus leicht zugänglich. Diese Fläche ist äußerst vielseitig gestaltet und bietet eine breite Palette an Räumen – von Einzelbüros für konzentriertes Arbeiten bis hin zu großzügigen Besprechungsräumen und Gemeinschaftsbereichen für kreative Zusammenarbeit.

Besonders hervorzuheben ist die effiziente Kühlungsanlage, die auch an heißen Tagen für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt. Die im Exposé angegebenen Betriebskosten decken die allgemeinen Betriebs- und Kältekosten ab; Strom- und Heizungskosten werden direkt mit dem Mieter abgerechnet.

Des Weiteren stehen in der hauseigenen Tiefgarage sowie im oberirdischen Parkbereich ausreichend Stellplätze zur Verfügung, was sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern eine bequeme Parkmöglichkeit bietet.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskostenpauschale monatl. netto: € 2.545,16 zzgl. 20% USt (inkl. Heizung und exkl. Strom)

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

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. 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap