

## **Großzügige Bürofläche in exklusivem Gewerbeobjekt!**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 1033\_25690**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	420,24 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	420,24 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	6.816,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.680,36 €

## Ihr Ansprechpartner

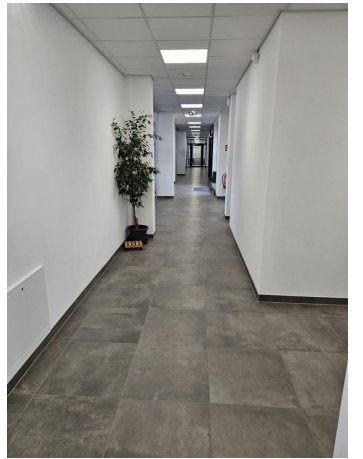


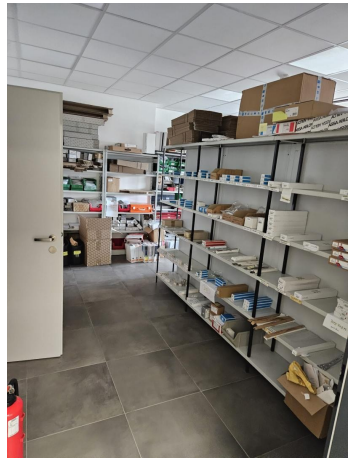
**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

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







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Büro in einem exklusiven und modernen Gewerbeobjekt? Dann könnten Sie hier genau richtig sein. Diese Bürofläche verfügt über eine Nutzfläche von ca. 420,24 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: - Serverraum - Lager - Abstellraum - WC - Vorraum - Gang - Begegnungszone - Wartebereich - Büro 1 - Büro 2 - Büro 3 - Besprechung 1 - Besprechung 2 - Innenhof Es stehen 7 Freiparkplätze zur Verfügung. Die Nettomiete beträgt € 45,00 / Parkplatz und es gibt hier keine zusätzlichen Betriebskosten. Heizung, Kühlung, Kaltwasser und Kanalkosten werden in Direktverrechnung über die Firma ista vorgeschrieben und abgerechnet. Mit der Firma ista ist darüber ein gesonderter Energieliefervertrag abzuschließen. Vorschreibung ab Mietbeginn: netto € 1,30/m<sup>2</sup> Lage: Aufgepasst - Das Objekt liegt zwar nicht direkt in 4020 Linz, allerdings ist die Landeshauptstadt Linz rasch erreicht. Generell ist die Lage dieses Bürostandortes ist positiv hervorzuheben. In perfekter Lage liegt es direkt an der B3. Ebenso ist eine Shopping-Mall mit u.a. Nahversorger, einer Bäckerei, einem Restaurant etc. nur unmittelbar entfernt. Außerdem sind ein Sportplatz, sowie ein Badensee bzw. weitere Ausgangspunkte bzw. Möglichkeiten für optimale und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung nach der Arbeit fußläufig erreichbar. Auch die gute Anbindung zu Bus und Zug sind erwähnenswert. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich gleich direkt vor Ort einen Eindruck von diesem tollem Objekt zu verschaffen! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	5050	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	630,36	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1136,07	
-----			
Gesamtbetrag	€	6816,43	
-----			

Heizwärmebedarf 28.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.59

energieeffizienz

:

Klasse Faktor A+

Gesamtenergie

effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur

Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.