

**Bürofläche im Zentrum von Urfahr mit bester  
Verkehrsanbindung und TG-Plätze zu vermieten!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21620**

**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>	2.689,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	28.239,54 €
<b>Kaltmiete</b>	32.811,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	4.572,12 €
<b>USt.:</b>	6.562,33 €
<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 Verfügung.













## Objektbeschreibung

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

Im modernen Bürogebäude "Business-Corner-Urfahr" im Herzen von Urfahr, steht eine attraktive Bürofläche mit ca. 2.689,48m<sup>2</sup> auf zwei Etagen zur Anmietung zu Verfügung. Das Büro verfügt über eine hauseigene Tiefgarage und mehrere Stiegehäuser inkl. Aufzugsanlagen. Die Bürofläche verfügt über mehrere separate Eingänge und erstreckt sich über das 1. und 2. OG des Gebäudes.

Die großzügige Bürofläche ist geschosswise V-förmig angelegt, wobei die zahlreichen Büroräume jeweils links und rechts über den Hauptgang betreten werden können. Die Büroräume selbst verfügen über unterschiedliche Raumgrößen. Von 2 Personen- bis hin zu Mehrpersonenbüros sowie kleineren als auch größeren Besprechungsräumen bietet diese Bürofläche ausreichend Platz.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich zudem eine attraktive ca. 250,86m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche mit optimalen Bewerbungsmöglichkeiten durch die bodentiefen Schaufensterfronten und der frequentierten Straßenlage, welche bei Bedarf ab vorauss. 01.01.2026 angemietet werden kann.

### AUFTEILUNG:

- 1. Obergeschoss: ca. 1.391,62m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss: ca. 1.297,86m<sup>2</sup>

Innenliegende als auch außenliegende Beschattungssysteme sind nahezu überall vorhanden. Die Fläche verfügt über Küchen bzw. Pausenräume sowie ausreichend WC-Anlagen. Duschen sind ebenfalls installiert.

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.

Aktuell stehen zudem ca. 26 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung - ab März 2025 werden weitere ca. 63 Stellplätze frei. Die Miete der Tiefgaragenparkplätze beläuft sich auf monatl. netto € 85,-/Stellplatz zzgl. 20% USt.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 10,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,70/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom- und Heizkosten)

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: ab 4 Jahre möglich

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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