

**Bürotrakt in perfekter Lage im Linzer Hafengebiet zu vermieten! Außenlagerfläche optional anmietbar!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 6271/22705**

**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>Baujahr:</b>                      | 1986                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 445,00 m²            |
| <b>Keller:</b>                       | 200,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 84,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,47               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 4.980,50 €           |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 5.625,50 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 645,00 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 1.125,10 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87













Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Ideales Büroobjekt im Linzer Hafengebiet zu vermieten! Außenlagerfläche optional anmietbar!

Diese Bürofläche verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 445m<sup>2</sup> und erstreckt sich über das erste Obergeschoß mit Büroräumlichkeiten, Besprechungs- und Aufenthaltsbereichen.

Im Kellergeschoß stehen zusätzlich ca. 200m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Sanitärbereichen, Duschen, Umkleiden sowie Abstellräumen zur Verfügung.

Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich, voll klimatisiert und verfügt über einen Glasfaseranschluss.

In der Tiefgarage stehen 14 Stellplätze bereit. Zudem sind vier Wallboxen für Elektrofahrzeuge vorhanden, die bei Interesse vom Vormieter abgelöst werden können.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die Fläche auf ca. 1.754m<sup>2</sup> zu erweitern.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Keller - ca. 200m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoß – ca. 445m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoß – ca. 445m<sup>2</sup>
- 3. Obergeschoß – ca. 445m<sup>2</sup>
- 4. Obergeschoß – ca. 419m<sup>2</sup>

Das Bürogebäude liegt im Linzer Hafengebiet, einem etablierten Betriebsstandort mit sehr guter Anbindung an die A7 Mühlkreisautobahn und die B1 Wiener Straße.

Das Stadtzentrum von Linz ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass der Standort sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto 1.OG: € 8,90/m<sup>2</sup>
- Hauptmietzins monatl. netto Keller: € 3,00/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten-Akonto allgemein monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup> (siehe Seite 3)
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup>
- Stromkosten-Akonto monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup>
- Strom für Klimaanlage monatl. netto: € 0,70/m<sup>2</sup>
- 14 Parkplätze zu je € 30,00 zzgl. 20% USt

Optional Außenlagerfläche bis 1.500m<sup>2</sup> zu € 1,80/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Verfügbar ab: 01.02.2026

Widmung: B - Betriebsbaugebiet

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap