

## **Variable Büroflächen mit guter Sichtbarkeit in Dornach zu vermieten!**



**Objektnummer: 7834/318**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	56,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	56,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.056,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.240,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,81 €
<b>Heizkosten:</b>	57,51 €
<b>USt.:</b>	259,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

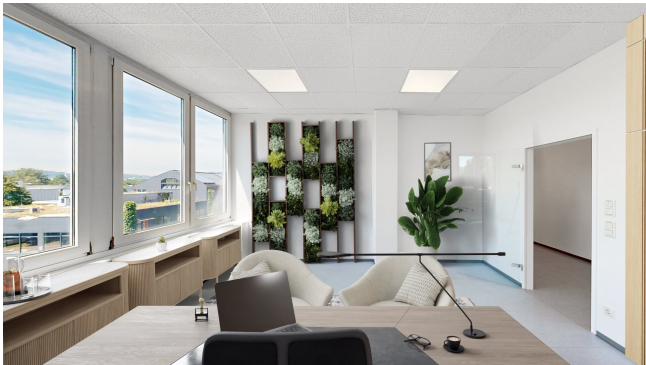


**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11

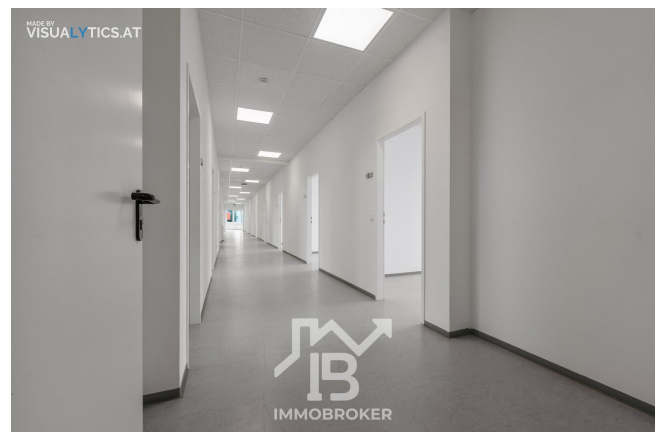
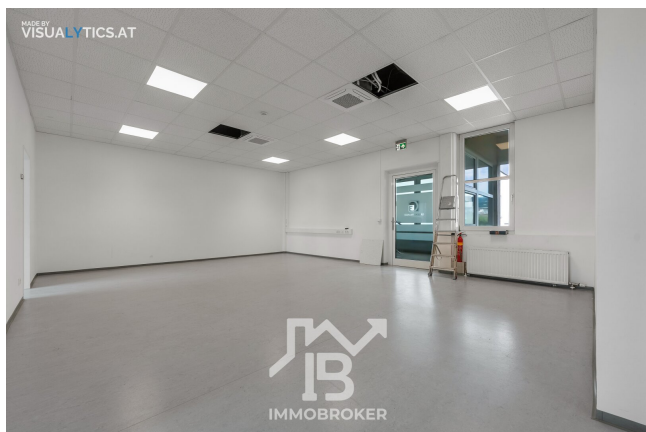
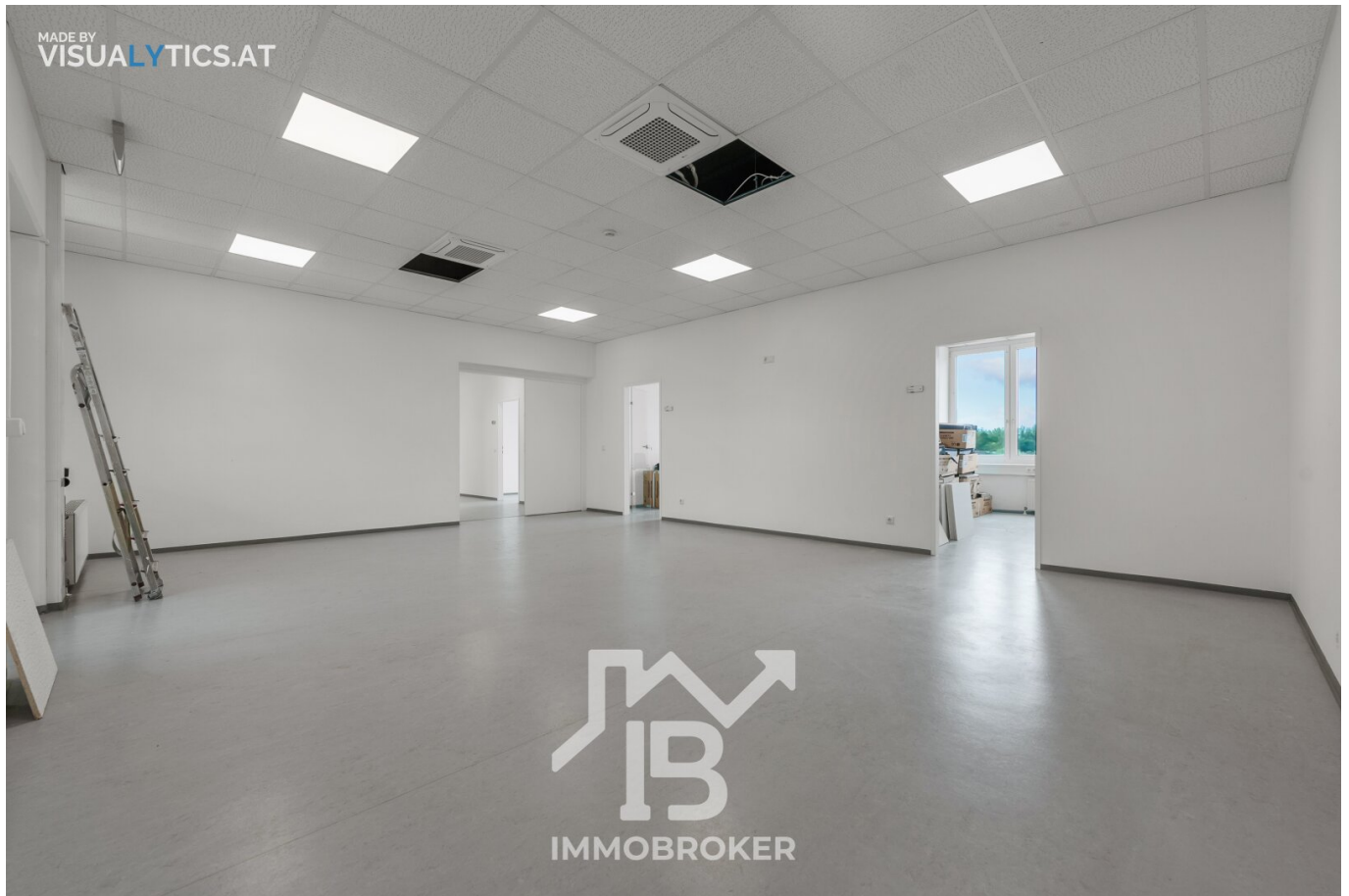










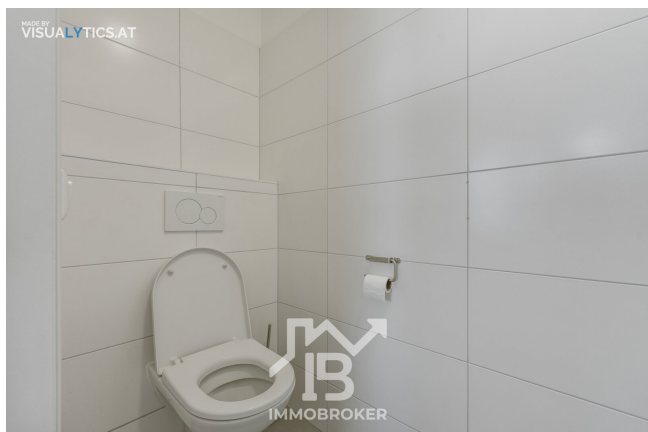






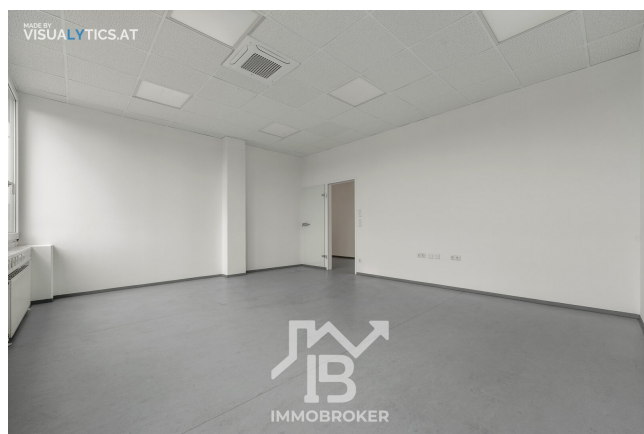


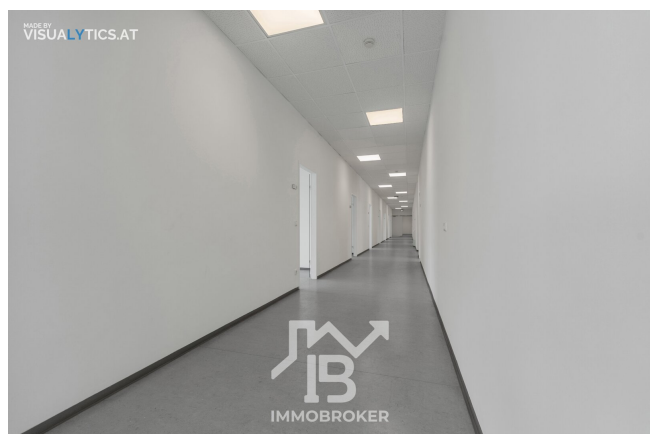
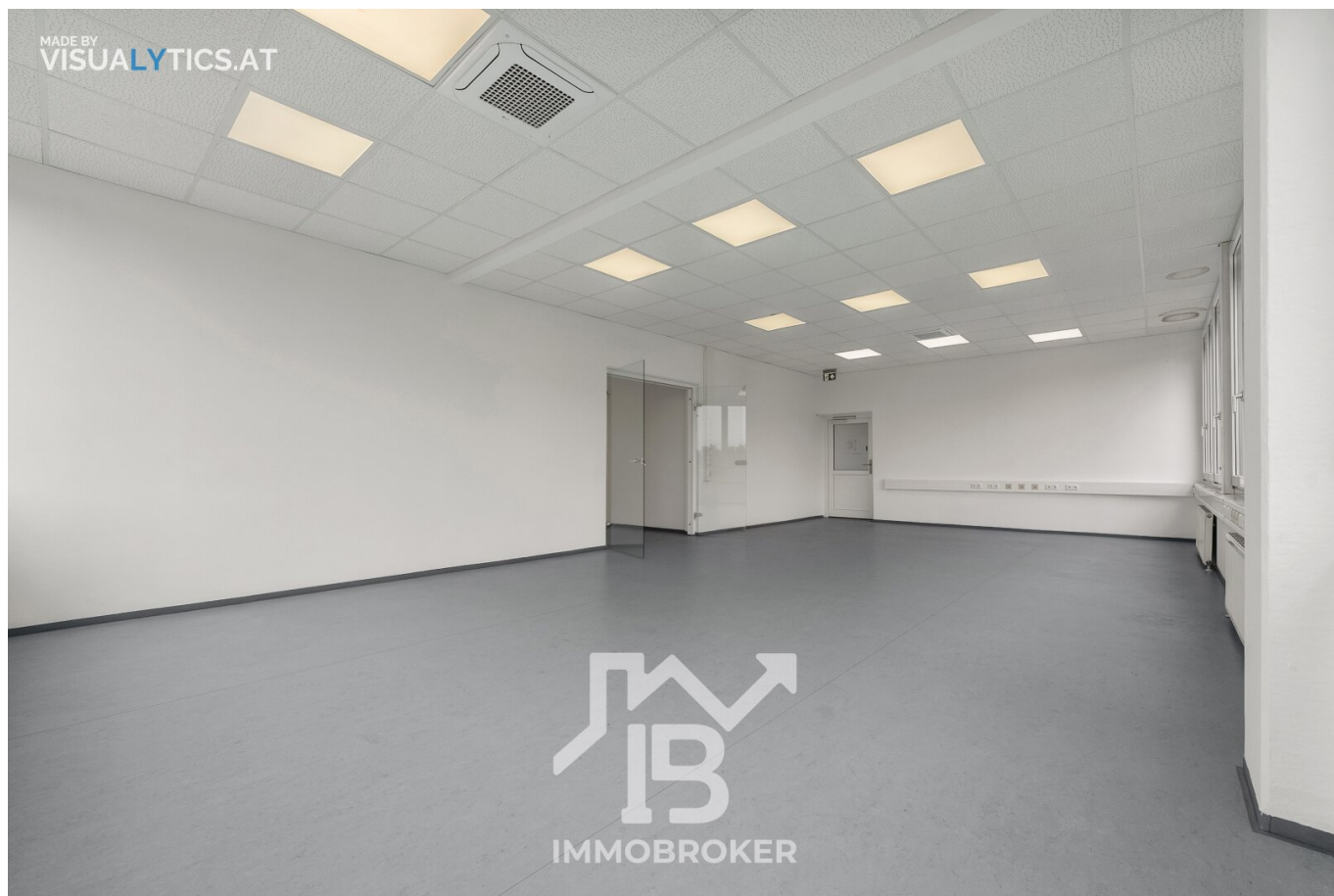








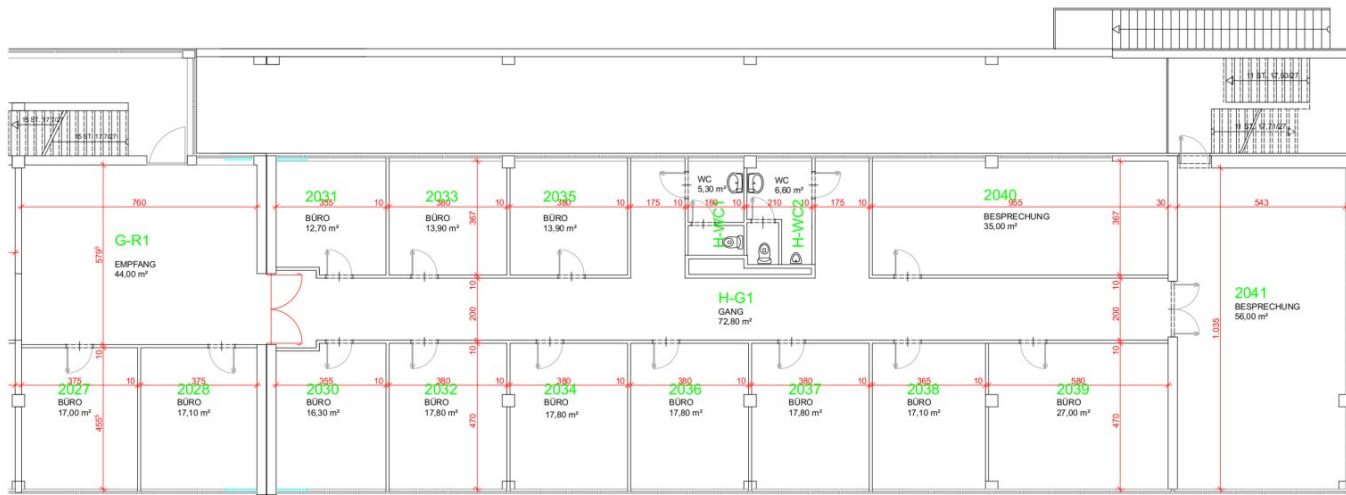






MADE BY  
VISUALYTICS.AT





# TOP - 10

2.Obergeschoss  
425,90 m²



# Objektbeschreibung

## Moderne Bürofläche in idealer Linzer Lage

In einem repräsentativen Gebäude in Dornach bietet Ihnen diese Bürofläche nicht nur eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sondern auch eine gute Sichtbarkeit.

Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf Funktionalität, Erreichbarkeit und ein professionelles Umfeld legen.

### Highlights:

- 11 helle kleine Büros und 1 größerer Büroraum
- ein großer Besprechungsraum ist inklusive
- **Moderne Ausstattung** inkl. Teeküche, getrennten Sanitäranlagen und EDV-Verkabelung
- **Helle, freundliche Räume** mit großzügigen Fensterflächen
- **Klimatisierung** in allen Räumen
- **Barrierefreier Zugang**
- **Werbewirksame Lage** an der hochfrequentierten Freistädter Straße
- **Gemeinschaftsterrasse** in den Innenhof
- Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnanschlussstelle A7 in unmittelbarer Nähe

Es können Tiefgaragenstellplätze (alle mit einer Wallbox ausgestattet) um je 100,00 € netto angemietet werden.

Außerdem stehen Parkplätze vorm Gebäude zur Verfügung für je 50,00 € netto.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap