

**Flexible Bürofläche bis ca. 1.717 m<sup>2</sup> in zentraler Bestlage  
nahe Landstraße – auch teilbar**



**IMMOBROKER**

**BÜROIMMOBILIE ZU MIETEN!**

Top-Standort nahe Landstraße

**WWW.IMMO-BROKER.AT**

**Objektnummer: 7834/341**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.717,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaltmiete (netto)</b>	20.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	26.885,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	6.885,93 €
<b>Heizkosten:</b>	3.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27  
H +43 676 81419652

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

Zur Vermietung gelangen moderne Büroflächen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.717,68 m<sup>2</sup>

Die Flächen gliedern sich in:

- ca. 834,71 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoß
- ca. 251,34 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoß
- ca. 631,63 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoß
- zusätzlich ca. 202,67 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Eine Anmietung ist sowohl geschoßweise als auch in Teilflächen möglich, wodurch **flexible Nutzungskonzepte** realisiert werden können – ideal für wachsende Unternehmen oder unterschiedliche Organisationseinheiten.

Die Büroeinheiten überzeugen durch geschickte Grundrissgestaltung und ermöglichen sowohl Open-Space-Konzepte als auch klassische Einzel- und Teambüros. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, repräsentative Arbeitsbereiche.

Die **Dachterrasse** stellt ein **besonderes Highlight** dar und bietet zusätzlichen Mehrwert für Mitarbeiter – perfekt für Pausen, informelle Meetings oder Firmenevents.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Unternehmenszentrale, Standorterweiterung oder für moderne Dienstleistungsunternehmen.

TG-Stellplätze stehen zur Verfügung.

**Weitere Informationen auf Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap