

Perfektes Starter-Büro in Linz – flexibel erweiterbar



01 Titelbild

Objektnummer: 3811

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 221-223
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	18,46 m ²
Bürofläche:	18,46 m ²
Zimmer:	1
Kaltmiete (netto)	184,93 €
Kaltmiete	223,33 €
Betriebskosten:	38,40 €
Infos zu Preis:	

Alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Strom: ca. € 13,00 mtl. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun







Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Ing. Thomas Zitta, BA
 +43 664 85 85 218
 tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf

Best of Service & Safety • since 2002

GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at](https://www.q-ges.at) #4489



DG
2.OG
1.OG
EG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

14 m²	1
Nutzfläche	Zimmer

Top 6.1

Wienerstr 221-223, 4020 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

Sie gründen gerade oder möchten Ihr Unternehmen auf das nächste Level bringen? Dieses moderne 18 m² Büro im Linzer Zentrum ist der ideale Startpunkt.

Heller Arbeitsraum mit Laminatboden, guter Beleuchtung und vorbereiteter EDV-Infrastruktur – einziehen, einrichten, loslegen. Die gemeinschaftlich genutzte Teeküche und Sanitärbereiche sorgen für Komfort im Arbeitsalltag.

Und das Beste: Wenn Ihr Unternehmen wächst, wächst Ihr Büro einfach mit. Zusätzliche Flächen (28 bzw. 33 m²) können flexibel dazu gemietet werden.

Warum dieses Büro ideal für Sie ist:

- + Kompakte 18 m² – **effizient & kostenschonend**
- + **Barrierefrei** erreichbar (Lift vorhanden)
- + Flexible **Erweiterungsmöglichkeiten (28 bzw. 33 m²)**
- + **Zentrale Lage** in Linz
- + **Top-Anbindung** an Autobahn & öffentliche Verkehrsmittel
- + **Tiefgaragenplätze** direkt im Haus verfügbar

Der perfekte Standort für alle, die Großes vorhaben.

Kosten und Dauer

Als Nebenkosten sind die Vergebührung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis ist befristet – Mietdauer nach Vereinbarung.

Fazit

Nutzen Sie diese Topgelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Interesse?

Wir begleiten Sie gerne – vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <975m

Apotheke <200m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <350m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <800m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <1.400m
Autobahnanschluss <1.075m
Flughafen <2.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap