

## **Günstige Bürofläche in Urfahr - hell & offen mit bester Infrastruktur!**



IMG\_2578

**Objektnummer: 505250153\_6**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 4
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	1990
Bürofläche:	192,20 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	2.578,56 €
Kaltmiete (netto)	1.345,40 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,00 €
Betriebskosten:	803,40 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



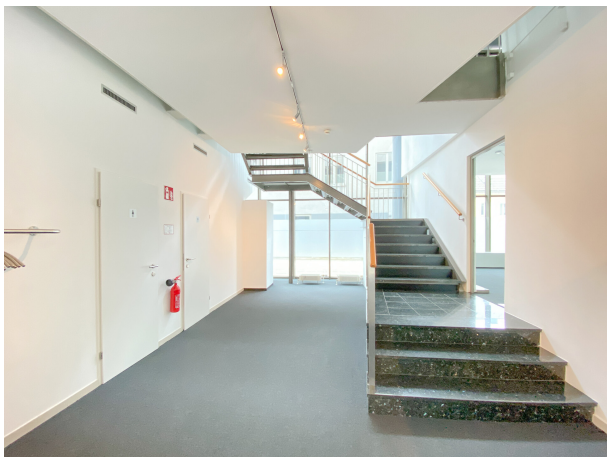
### Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

T 00431534730 004366488710733  
H 004366488710733

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





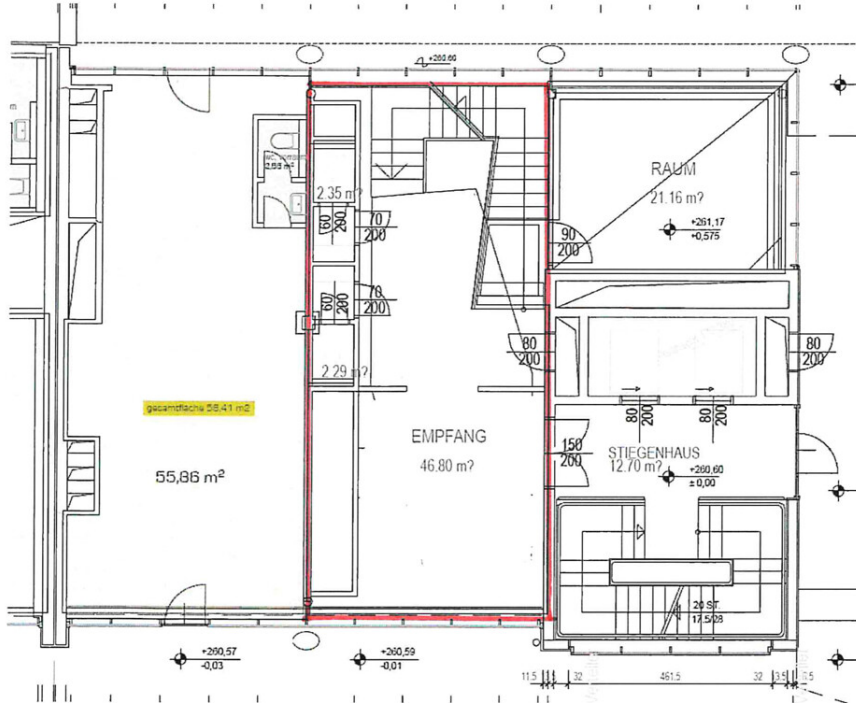




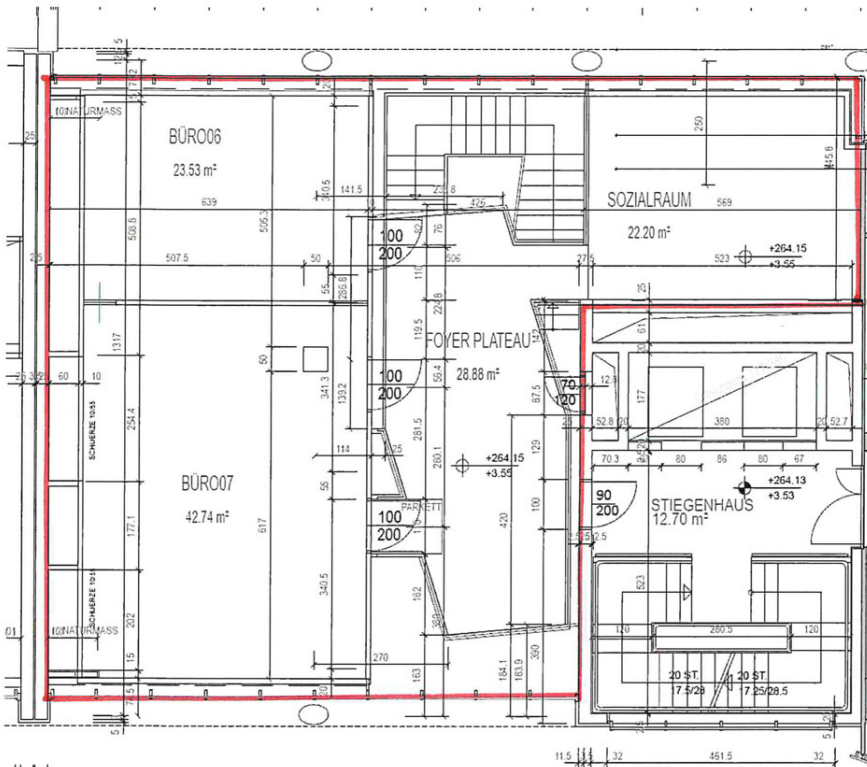


**4040 Linz, Hauptstraße 4-10 / Büro Top 3 / 192,20m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoß**



**Zwischengeschoß**





## Objektbeschreibung

Gut angebundene & sehr günstige Bürofläche nahe Nibelungenbrücke / Neues Rathaus

Das Büro befindet sich im Donau Center und ist somit der ideale ruhige Ort zum arbeiten, und dennoch nur 50m Gehweite von der Rudolfstraße entfernt bestens erreichbar.

Die Gesamtfläche von 192,20 m<sup>2</sup> teilt sich auf auf ca. 46 m<sup>2</sup> im EG und ca. 146 m<sup>2</sup> im 1.OG - eine interne Treppe verbindet die beiden Etagen, sodaß Sie ungestört von einer Ebene zur anderen gelangen.

Das Donau Center ist ein ansprechender Businesspark mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Nahversorger und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe, eine Bäckerei sogar im gleichen Objekt.

Profitieren Sie von der Infrastruktur, der Nähe zum AEC sowie der Linzer Innenstadt und mieten Sie jetzt an!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.