

## Bürohaus in Bestlage von Urfahr zu vermieten



**Objektnummer: 5738/2708**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	1.795,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.708,10 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	18.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	19.464,93 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	614,93 €
<b>USt.:</b>	3.850,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

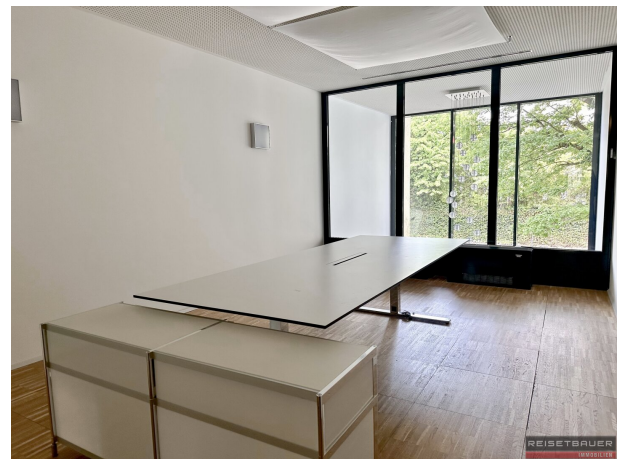
## Ihr Ansprechpartner



### Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

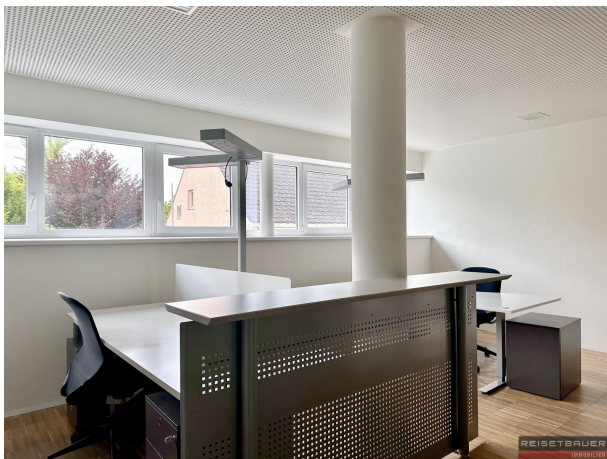
T +43 732 665180  
H +43 664 3605605  
F +43 732 665180-9

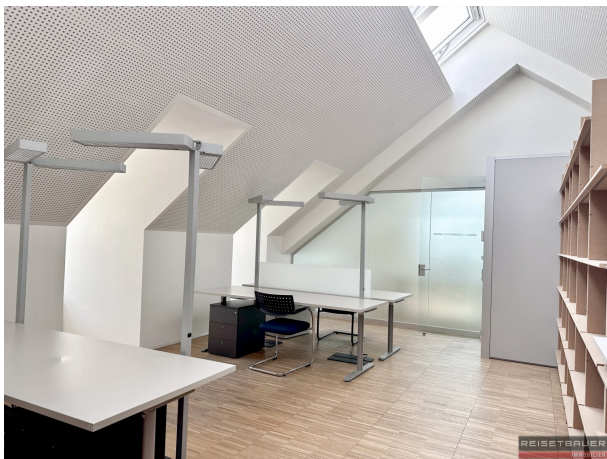


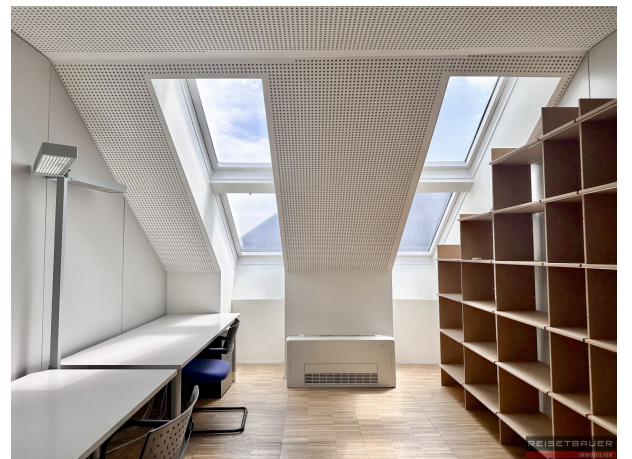


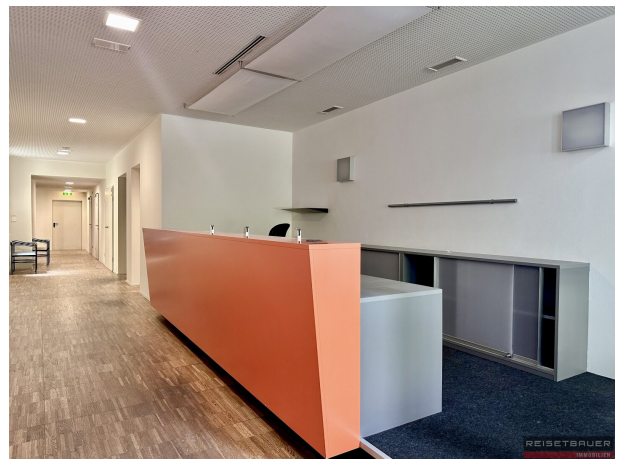




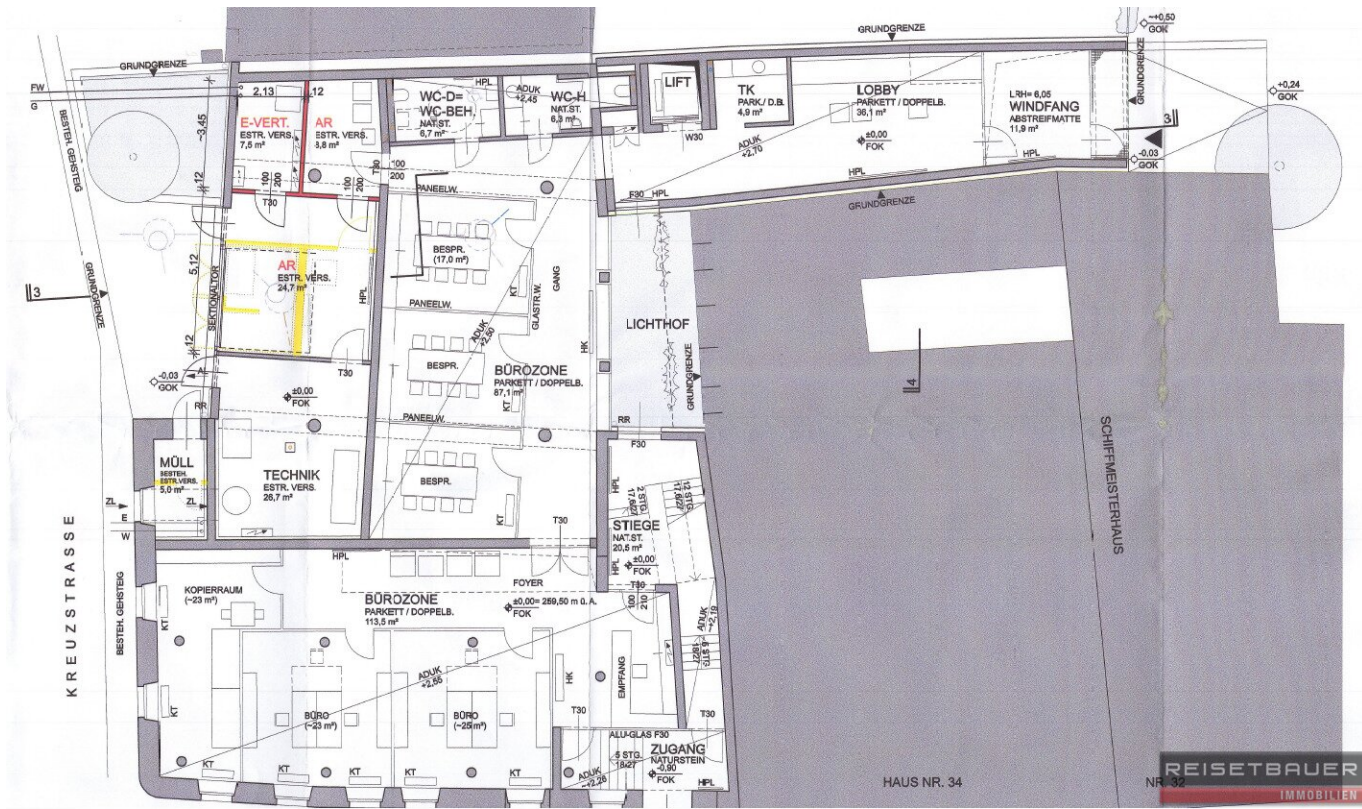


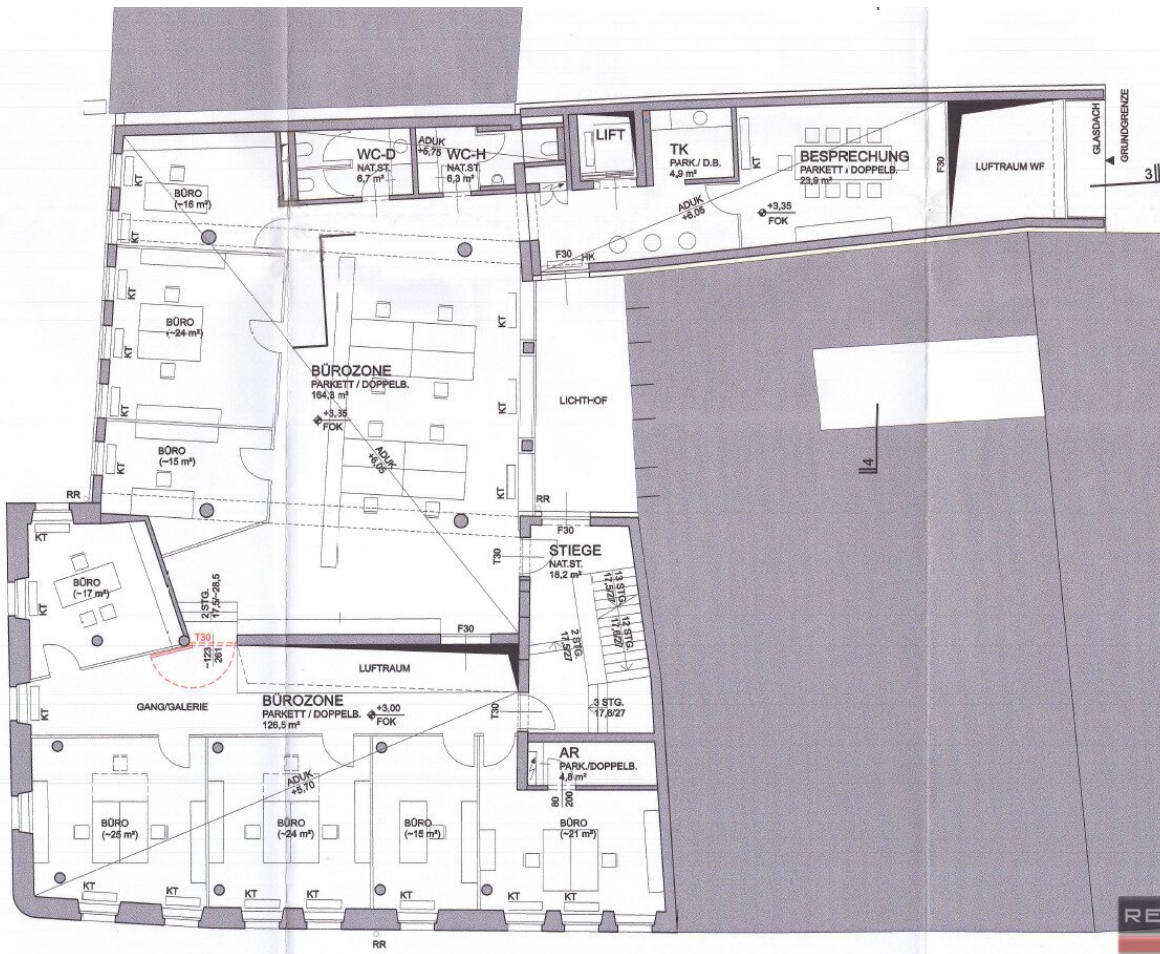
















## Objektbeschreibung

In erstklassiger Lage von Urfahr steht dieses moderne und vielseitig nutzbare Bürogebäude zur Miete. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.795 m<sup>2</sup> auf vier Etagen bietet es flexible Raumlösungen für Unternehmen jeder Größe. Die hellen und großzügigen Büroräume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und ermöglichen eine individuelle Nutzung – ob als Open-Space-Bereich oder in Form einzelner Büros.

### Flächenaufteilung:

- **Erdgeschoss:** ca. 426 m<sup>2</sup>
- **1. Obergeschoss:** ca. 513 m<sup>2</sup>
- **2. Obergeschoss:** ca. 518 m<sup>2</sup>
- **3. Obergeschoss:** ca. 339 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 6,7 m<sup>2</sup>

Die Büroflächen können sowohl als Gesamteinheit als auch etagenweise angemietet werden. Auf Wunsch kann das vorhandene Mobiliar übernommen werden, sodass einem schnellen und unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

### Vorteile & Ausstattung:

? **Sofort bezugsfertig** – möbliert und vollständig ausgestattet

? **Flexible Raumgestaltung** – Kombination aus Großraumbüros und Einzelarbeitsplätzen

? **Perfekte Verkehrsanbindung** – schnelle Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto

? **Beste Infrastruktur** – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung

? **Ausreichend Parkplätze** – sowohl im Gebäude als auch in der Nähe verfügbar

? **Barrierefreier Zugang** – Lift und Treppenhaus in allen Etagen

Diese Büroimmobilie bietet Unternehmen optimale Bedingungen für effizientes Arbeiten in einer Top-Lage.

**Haben Sie Interesse?** Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap