

Inserat ID: 179516

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:17824.1€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

Nutzfläche: 384.98m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Achim Harrer

Tel: +43 664 886 135 30

[harrer@nextimmobilien.at](mailto:harrer@nextimmobilien.at)

**Erstbezug: Moderne Büro-/Geschäfts oder Gastrofläche in bester Linzer Innenstadtlage zu vermieten!**



Moderne Büro-/Geschäfts oder auch Gastrofläche mit hoher Kundenfrequenz in Linzer Bestlage zu vermieten!

Diese attraktive Büro-/Geschäftsfläche entsteht im Rahmen eines Neubauprojekts und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 384,98m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss, Mezzanine und Nebenflächen. Im Erdgeschoss entstehen ca. 204,12m<sup>2</sup> Geschäftsfläche mit großzügiger Schaufensterfront ? ideal für Retail- oder Gastronomiekonzepte.

Das Mezzanin umfasst ca. 118,57m<sup>2</sup> Galeriefläche, perfekt geeignet als zusätzliche Verkaufs-, Präsentations- oder Gastraumfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gang, sanitäre Einrichtungen, ca. 17,70m<sup>2</sup> Lagerfläche und ca. 21,51m<sup>2</sup> Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter sowie 23,01m<sup>2</sup> Freifläche vor dem Gebäude.

Die Flächen werden belagsfertig mit moderner Betonkernaktivierung zur Kühlung übergeben. Da es sich um einen Neubau handelt, können individuelle Anpassungen und Sonderwünsche noch in der Bauphase berücksichtigt werden ? eine seltene Gelegenheit, maßgeschneiderte Geschäftsflächen in bester Innenstadtlage zu realisieren.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 46,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: in Berechnung

Die Indexierung startet nach Einzug.

Strom- und Heizkosten sind je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at!](http://www.nextimmobilien.at)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &lt;500mSchule &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.500mAutobahnanschluss &lt;2.000mFlughafen &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &lt;500mSchule &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.500mAutobahnanschluss &lt;2.000mFlughafen &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap)

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 384.98m<sup>2</sup>

hwbwert: 46m<sup>2</sup>

hwbklass: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.58m<sup>2</sup>

fgeeklass: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 17824.1€

## Kontaktinformationen

Vorname: Achim

Nachname: Harrer

Tel:: +43 664 886 135 30

E-Mail: harrer@nextimmobilien.at