



Inserat ID: 201542

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:6713€

Straße: Semmelweisstraße

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Simone Harrer

Tel: +43 664 380 12 66

s.harrer@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 447.51m²

Klimatisiert! Zentrale Büro-/Schulungs-/Therapiefläche mit ausreichend Parkplätzen in Linz zu vermieten!



Klimatisierte, zentral gelegene Büro-/Schulungs-/Therapiefläche mit ausreichend Parkplätzen in Linz zu vermieten!

Diese attraktive Büro-, Therapie- bzw. Schulungsfläche befindet sich in zentraler Stadtlage von Linz und überzeugt durch ihre Größe, Flexibilität und ausgezeichnete Erreichbarkeit.

Die Einheit verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 447,51m² im 2. Obergeschoss - die Fläche ist von der Tiefgarage bis über das Stiegenhaus sowohl bequem zu Fuß, als auch

barrierefrei per Lift zugänglich.

Die Räumlichkeiten bieten mehrere großzügige Arbeits-, Therapie- und Schulungsbereiche mit variabler Gestaltungsmöglichkeit. Die charmante Raumhöhe von 2,90m bis zur abgehängten Decke und die zahlreichen großen Fenster sorgen für ein optimales Arbeitsklima. Dank der Klimatisierung, einem kühlenden Lüftungssystem und den Außenjalousien ist ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

RAUMAUFTEILUNG:

- 7x Büro-/Schulungs-/Therapieräume in diversen Größen
- 4x WC-Anlagen (davon 1x rollstuhlgerecht)
- Teeküche
- Serverraum
- Abstellraum

Ein weiteres Highlight ist die allgemeine Videoüberwachung im Innenhof, sowie bei den Eingängen von der Tiefgarage und den Stiegenhäusern.

Dieser Standort verfügt über diverse Annehmlichkeiten, wie Gesundheitseinrichtungen, Nahversorger und sonstige Dienstleister - ideal für eine gute Erreichbarkeit für Ihre MitarbeiterInnen und KundInnen. Im Erdgeschoß befindet sich eine Haubi-Bäckerei (inkl. Gastgarten), die neben dem gewohnten Bäckereisortiment auch schmackhafte, warme Mittagsmenüs anbietet.

Die Immobilie liegt in einem der dynamischsten und gefragtesten Stadtteile von Linz. Die Nähe zu Hochschulen, wirtschaftlichen Knotenpunkten sowie zu urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Aufgrund der zentralen Lage finden sich verschiedene Buslinien nur wenige Minuten entfernt. Die Auf-/Abfahrt Prinz Eugen zur Autobahn A7 ist in unmittelbarer Nähe.

Bei Bedarf stehen Lager- bzw. Archivflächen (drei Räume zu jeweils ca. 40m²) zur Anmietung zur Verfügung!

Zur Freude der Mieter stehen Ihnen außerdem zahlreiche Parkplätze sowohl in der hauseigenen Tiefgarage als auch auf der Freifläche zur Anmietung zur Verfügung.

- Hauptmietzins TG-PP monatl. netto: ? 85,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Pauschale TG-PP monatl. netto: ? 14,43 zzgl. 20% USt

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 5.750,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ? 963,00 zzgl. 20% USt (inkl. Wasser, exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom & Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mittels KI ergänzt.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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 <500mApotheke <250mKlinik

<1.250mKrankenhaus <250mKinder & SchulenKindergarten

<500mSchule <250mUniversität <250mHöhere Schule

<1.250mNahversorgungSupermarkt <750mBäckerei <250mEinkaufszentrum

<1.500mSonstigeBank <750mGeldautomat <750mPost <1.250mPolizei

<500mVerkehrBus <250mStraßenbahn <1.500mBahnhof

<500mAutobahnanschluss <500mFlughafen <2.000mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 447.51m²

hwbwert: 50.2m²

hwbklassse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 6713€

Nebenkosten: 963€

Kontaktinformationen

Vorname: Simone

Nachname: Harrer

Tel.: +43 664 380 12 66

E-Mail: s.harrer@nextimmobilien.at