



Inserat ID: 134343

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:4366€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Simone Harrer

Tel: +43 664 380 12 66

s.harrer@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 295m<sup>2</sup>

## Ideal gelegene Bürofläche (optional mit Lager) im Lenaupark in Linz zu vermieten!



## Großzügige Bürofläche (optional mit Lager) in Frequenzlage in Linz zu vermieten!

Diese ca. 295m<sup>2</sup> große Bürofläche in einer äußerst gefragten Lage, bietet die perfekte Grundlage für Ihren neuen Unternehmensstandort. Das Objekt besticht durch seine hervorragende Sichtbarkeit und die unmittelbare Nähe zu vielen etablierten Geschäften des täglichen Bedarfs, wie etwa Billa, Bipa, die Post, diverse gastronomische Betriebe, KIK, Libro uvm.

Neben diversen Büroräumlichkeiten stehen ausreichend Sanitäreanlagen für KundInnen & MitarbeiterInnen zur Verfügung. Je nach Bedarf können auch Lagerflächen angemietet werden.

weitere anmietbare Flächen:

1. Obergeschoss

- Top 1.04: ca. 598m<sup>2</sup>
- Top 1.05: ca. 384m<sup>2</sup>
- Top 1.06: ca. 206m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss

- Top 2.03: ca. 194m<sup>2</sup>
- Top 2.04: ca. 115m<sup>2</sup>
- Top 2.07: ca. 293m<sup>2</sup>
- Top 2.08: ca. 420m<sup>2</sup>

Untergeschoss

- ca. 110,45m<sup>2</sup> Lagerflächen

Gegenüber liegen ebenfalls gut frequentierte Geschäfte wie Spar, DM Drogeriemarkt, Beinkofer Fliesen und Hofer, was das Kundenpotenzial zusätzlich erhöht. Diese Umgebung sorgt für eine lebendige Einkaufsatmosphäre und bringt regelmäßig viele Kunden in die Gegend.

Vor der Bürofläche stehen allgemeine Parkplätze zur Verfügung, die den Besuch erleichtern. Zusätzlich bietet der Lenaupark eine hauseigene Tiefgarage, die weitere komfortable Parkmöglichkeiten schafft.

Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen: eine erstklassige Lage, hervorragende Sichtbarkeit und direkten Anschluss an ein vielfältiges, stark frequentiertes Einkaufsumfeld. Bushaltestellen befinden sich direkt vor Ort, und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro 2.OG monatl. netto: ? 12,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Lager monatl. netto (optional): ? 6,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto Büro monatl. netto: ? 2,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Heizung, exkl. Kühlung)
- Heizungs-Akonto Büro monatl. netto: ? 0,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
  
- TG-Parkplatz monatl. netto: ? 90,-/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (Dauerstellplatz)
- TG-Parkplatz monatl. netto: ? 60,-/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (MO - FR, 7.00 - 18.00 Uhr)
- Betriebskosten je Stellplatz netto: ? 15,00/PP zzgl. 20% USt
- Betriebskosten Anteil Stellplätze Kunden monatl. netto: ? 0,30/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die Stromkosten (auch für Lüftung und Kühlung) werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/)

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Klinik &lt;500m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Flughafen &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 295m<sup>2</sup>

hwbwert: 69m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 4366€

Nebenkosten: 678.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simone

Nachname: Harrer

Tel.: +43 664 380 12 66

E-Mail: [s.harrer@nextimmobilien.at](mailto:s.harrer@nextimmobilien.at)