



Inserat ID: 187027

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:433.95€

Straße:

4030 Linz

Oberösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Reinhard Reichenberger

Tel: +43 664 401 98 87

reichenberger@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 39.45m<sup>2</sup>

## **Ideale Bürofläche für Kleinunternehmen in Linz zu vermieten!**



**Attraktive Bürofläche am Franzosenhausweg in Linz zu vermieten! Erweiterbar!**

Die Büroeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 39,45m<sup>2</sup> (zzgl. 10% Allgemeinflächenanteil für Toilette, Teeküche usw.) befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Bürogebäudes in Linz und besteht aus zwei Büroräumen. Sie ist ausschließlich über das Stiegenhaus erreichbar und daher nicht barrierefrei.

Neben der eigenen Bürofläche stehen auf diesem Stockwerk eine Gemeinschaftsküche sowie ein Damen- und ein Herren-WC zur Verfügung, die von allen Mietern im 1. Obergeschoß genutzt

werden.

Bei Bedarf ist die Fläche erweiterbar.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz um netto ? 40,00 pro Stellplatz zuzüglich 20% USt anzumieten.

Aufgrund seiner günstigen Lage in der Nähe der Autobahnauffahrt Franzosenhausweg und einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, bietet dieses Büro exzellente Verkehrsanbindungen.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 8,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: ? 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Allgemeinreinigung, exkl. Strom und Heizung)
- Stromkosten monatl. netto: ? 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten monatl. netto: ? 1,20/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 2 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: 1 bis 3 Jahre

Widmung: eingeschränktes gemischtes Baugebiet

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. Information zum Datenschutz unter

[www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur) / EntfernungenGesundheitArzt

&lt;1.000mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;4.000mKrankenhaus

&lt;4.000mKinder &lt; SchulenKindergarten &lt;500mSchule

&lt;1.000mUniversität &lt;4.000mHöhere Schule

&lt;6.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum

&lt;1.500mSonstigeBank &lt;1.000mGeldautomat &lt;1.000mPost

&lt;1.500mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn

&lt;1.500mBahnhof &lt;2.000mAutobahnanschluss &lt;500mFlughafen

&lt;7.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 39.45m<sup>2</sup>

hwbwert: 72m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.02m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 433.95€

Nebenkosten: 86.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Reinhard

Nachname: Reichenberger

Tel.: +43 664 401 98 87

E-Mail: reichenberger@nextimmobilien.at