



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169666

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2876.48€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Kristin Kristin

Tel: +43 664 380 12 67

aichhorn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 175.2m<sup>2</sup>

## Traum-Büro mit Dachterrasse & Balkon auf der Landstraße zu vermieten!



Helle Bürofläche inklusive großer Dachterrasse und Balkon in bester Innenstadtlage auf der Linzer Landstraße zu vermieten!

Diese Bürofläche teilt sich wie folgt auf:

- 6.OG (Top 10): ca. 175,20m<sup>2</sup> + ca. 44,79m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick auf den Schillerpark + ca. 11,75m<sup>2</sup> Balkon mit Blick auf den Innenhof

Davon:

- Ca. 142,33m<sup>2</sup> großer Bürobereich/Besprechungsraum

- Garderobe
- Teeküche
- 2x Archiv/Lager
- Ca. 44,79m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Ca. 11,75m<sup>2</sup> großer Balkon
- WC Damen + WC Herren (Allgemeinfläche) im 4.OG

Die bodentiefen Fenster als auch zahlreiche Dachschrägen-Fenster schaffen mit viel natürlichem Licht eine optimale Arbeitsatmosphäre.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

Etwaige Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkgaragen anzumieten.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: ? 13,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Terrasse monatl. netto: ? 266,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ? 1,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Verwaltungskosten; exkl. Heizung, Strom und Kühlung)

Das Akonto wird sich jedoch in den nächsten Monaten erhöhen!

Aufgrund der zentralen Lage auf der Linzer Landstraße befinden sich zahlreiche Restaurants und Supermärkte für Besorgungen in der Mittagspause in Geknähe.

Beziehbar: ab sofort

Kautiön: 4 Bruttomonatsmieten

Energieausweis in Aufbereitung!

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/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz) Infrastruktur /

Entfernungen GesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik

&lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &lt; SchulenKindergarten &lt;500mSchule

&lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule &lt;1.000mNahversorgungSupermarkt

&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeBank

&lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus

&lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss

&lt;2.000mFlughafen &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 175.2m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2876.48€

Nebenkosten: 332.88€

## Kontaktinformationen

Vorname: Kristin

Nachname: Kristin

Tel.: +43 664 380 12 67

E-Mail: aichhorn@nextimmobilien.at