



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158693

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2040.84€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 133.31m<sup>2</sup>

## Zweigeschoßige und barrierefreie Bürofläche in bester Zentrums Lage von Linz zu vermieten!



Zentrale Bürofläche mit guter Raumaufteilung in Linz zu vermieten!

Diese außergewöhnliche Büroeinheit erstreckt sich über zwei Etagen (5. und 6. Obergeschoß) und befindet sich in einer beliebten Seitenstraße der Linzer Landstraße ? einer der frequentiertesten Geschäftsstraßen der Stadt. Die Fläche umfasst ca. 133,31m<sup>2</sup> und bietet eine optimale Kombination aus Funktionalität und repräsentativem Ambiente.

Beide Etagen sind separat über das Stiegenhaus bzw. über den vorhandenen Lift begehbar und ermöglichen somit vielseitige Nutzungsszenarien ? ideal für Unternehmen, die Kundenverkehr und

Rückzugsbereiche kombinieren möchten.

Im 5. Obergeschoß stehen drei getrennt begehbare Büroräume zur Verfügung ? eines davon mit Balkonzugang ? sowie ein einladender Empfangsbereich mit Garderobe. Ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette und ein Abstellraum ergänzen die Etage.

Das 6. Obergeschoß beeindruckt durch einen großzügigen, offen gestalteten Arbeitsbereich, der sich hervorragend als kombinierter Meeting-, Team- und Kreativraum nutzen lässt. Zwei Terrassen ? mit Blick auf die Bismarckstraße bzw. den begrünten Innenhof des City Parks ? schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten Pausenbereiche im Freien. Eine weitere Toilette mit Waschbecken sowie eine ablösbare Einbauküche runden das Angebot ab.

Die Einheit überzeugt vorallem durch helle Räumlichkeiten sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung. Zudem verfügt das Büro bereits über außenliegenden Sonnenschutz, hochwertige Parkettböden, LIWEST-Anschlüsse in nahezu allen Büroräumen, eine vollständige EDV-Verkabelung sowie über ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoß . Weiters besteht die Möglichkeit eine Werbetafel beim Haupteingang anzumieten.

Durch die fußläufig erreichbaren Straßenbahn- und Bushaltestellen ist eine rasche Erreichbarkeit für KundInnen und MitarbeiterInnen gewährleistet. Für den Individualverkehr können zusätzlich Dauerstellplätze in der öffentlichen Tiefgarage mit direktem Zugang vom Wohnhaus angemietet werden. Der Vertrag für den Parkplatz wäre separat mit der Firma BOE abzuschließen.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 1.683,19 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ? 357,65 zzgl. 20% USt
- = GESAMTMIETE monatl.: ? 2.244,93 zzgl. 20% USt

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

Beziehbar: nach Vereinbarung  
Kautions: 4 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  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank

&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

Nutzfläche: 133.31m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 26.13m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.83m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2040.84€

Nebenkosten: 357.65€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

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