



NEUSON  
REAL GMBH

Franzosenhausweg 51, 4030 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 114

# DIREKTE VOM EIGENTÜMER!

## Multifunktionales Büro am Franzosenhausweg



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresia Prectl**

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

[theresia.prectl@neuson-real.com](mailto:theresia.prectl@neuson-real.com)

[www.neuson-real.com](http://www.neuson-real.com)



## DIREKTE VOM EIGENTÜMER! Multifunktionales Büro am Franzosenhausweg

### Lage

Gewerbepark Franzosenhausweg Linz, schnelle Autobahnanbindung an die A7

### Beschreibung

Die Bürofläche befindet sich im Gewerbepark Franzosenhausweg. Auf Grund der schnellen Autobahnanbindung (A7 Ab-/ Zufahrt Franzosenhausweg) und dem guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, ist der Franzosenhausweg ein bevorzugter Standort für viele Unternehmen.

Aktuell können wir Ihnen im **2. Obergeschoss** ein kompaktes **Büro mit ca. 35 m<sup>2</sup>** anbieten, welches auf Grund seiner geschickten Aufteilung optimal genutzt werden kann. Sei es für Einzel- und Kleinunternehmer oder für Start-Up's. Zu dieser Einheit gehört auch ein **kleiner Abstellraum** auf gleicher Ebene im Ausmaß von ca. **1,8 m<sup>2</sup>**. Weiteres könnte ein kleines Lager im Erdgeschoss von ca. 6 m<sup>2</sup> dazu angemietet werden.

**Ausreichend Stellplätze** stehen um das Objekt zur Anmietung frei, Miete/Stellplatz € 50,00 netto zzgl. 20% Ust. im Monat.

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

**Direkt vom Eigentümer! - Kein Vermittlungshonorar!**



NEUSON  
REAL GMBH

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 35 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 33,2 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Lagerfläche:	ca. 1,8 m <sup>2</sup>		
Etage:	2. Etage	Energieausweis	
		Gültig bis:	25.02.2031
		HWB:	96 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,73

## Ausstattung

Boden:	Linoleum	Küche:	Teeküche
Befuerung:	Gas	Stellplatzart:	Parkplatz
Bad:	Dusche	Extras:	Abstellraum

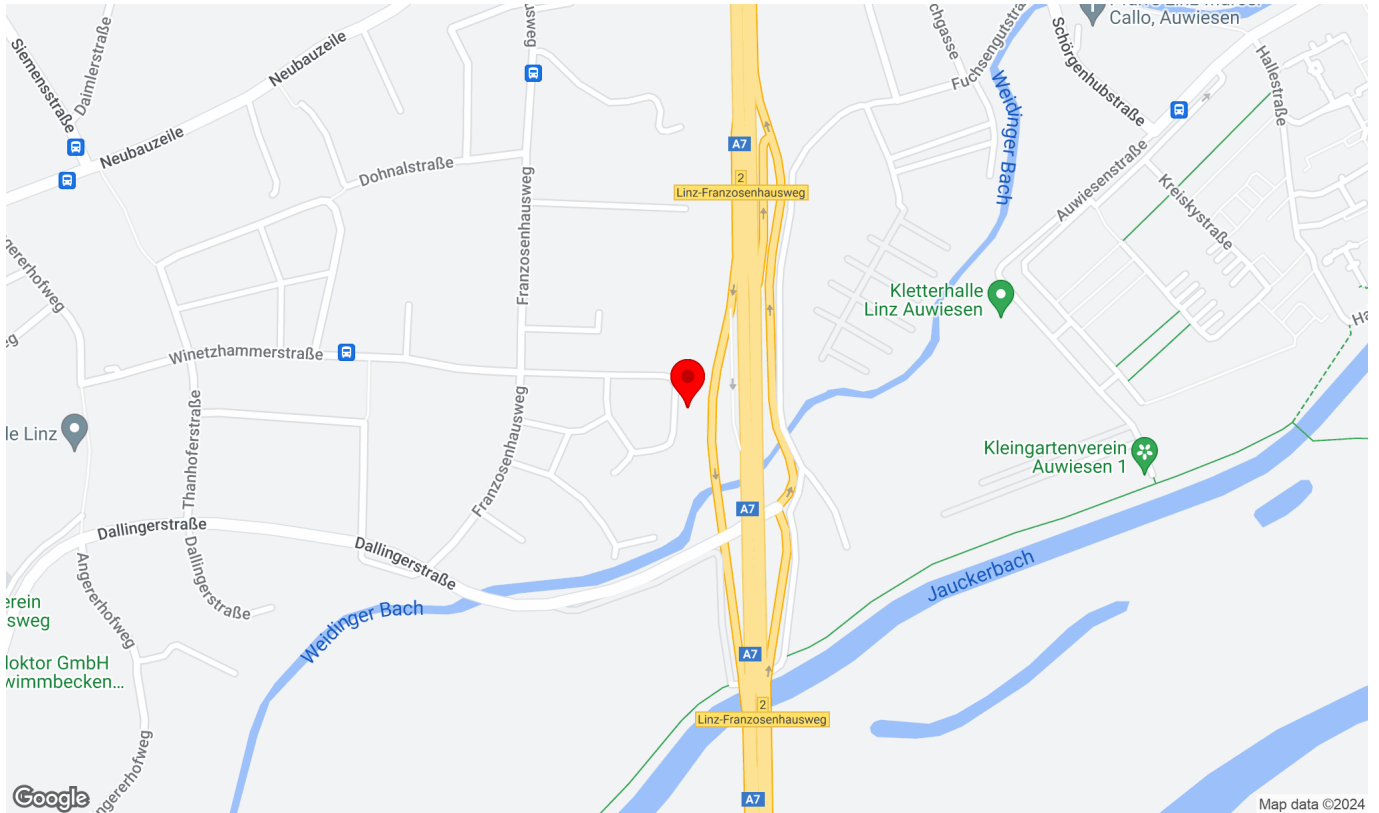
## Preisinformationen

Gesamtmiere:	512,40 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	9,30 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,90 €		
Miete:	325,50 €		
Betriebskosten:	101,50 €		
Heizkosten:	31,50 €		
Umsatzsteuer:	91,70 €		
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	550,20 €		



## Lage

Franzosenhausweg 51, 4030 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	925 m
Krankenhaus	4.100 m
Klinik	3.600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	550 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	1.575 m

### Verkehr

Bus	425 m
Straßenbahn	1.075 m
Bahnhof	1.700 m
Autobahnanschluss	225 m
Flughafen	6.650 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	450 m
Schule	700 m
Universität	3.650 m
Höhere Schule	6.600 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.225 m
Polizei	1.475 m



Plan

