



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

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 m²** 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 m²**. Weiteres könnte ein kleines Lager im Erdgeschoss von ca. 6 m² 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 ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 33,2 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Lagerfläche:	ca. 1,8 m ²		
Etage:	2. Etage	Energieausweis	
		Gültig bis:	25.02.2031
		HWB:	96 kWh/m ² a
		fGEE:	1,73

Ausstattung

Befuerung:	Gas	Stellplatzart:	Parkplatz
Bad:	Dusche	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	445,20 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,60 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,00 €		
Miete:	301,00 €		
Betriebskosten:	70,00 €		
Heizkosten:	28,00 €		
Umsatzsteuer:	79,80 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	478,80 €		



Lage

Franzosenhausweg 51, 4030 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	925 m
Krankenhaus	4.100 m
Klinik	4.350 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

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

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.050 m
Post	1.225 m
Polizei	1.475 m



Plan

