



NEUSON  
REAL GMBH

Franzosenhausweg 51, 4030 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 125

# DIREKT VOM EIGENTÜMER - Bürofläche Franzosenhausweg ab 1.1.2022



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresia Prechtl**

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

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

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



## DIREKT VOM EIGENTÜMER - Bürofläche Franzosenhausweg ab 1.1.2022

### Lage

Gewerbepark Franzosenhausweg Linz, schnelle Autobahnanbindung (A7) als auch in die Stadt, Nahversorger im Umkreis

### 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. 33 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.

**Bezug ab 01.01.2022 möglich.**

**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 G M B H

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 33,1 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	2.OG	Beziehbar:	ab 2022
		Heizung:	Zentralheizung
		Energieausweis	
		Gültig bis:	25.02.2031
		HWB:	96 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,73

## Ausstattung

Befuerung:	Gas	Extras:	Abstellraum
Stellplatzart:	Parkplatz		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	440,89 €	Kautiön:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	8,60 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,50 €		
Miete:	284,66 €		
Betriebskosten:	82,75 €		
Heizkosten:	26,48 €		
Umsatzsteuer:	73,48 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	467,37 €		



## Lage

Franzosenhausweg 51, 4030 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	925 m
Krankenhaus	4.150 m
Klinik	4.350 m

### Nahversorgung

Supermarkt	550 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	1.575 m

### Verkehr

Bus	1.075 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



# NEUSON

REAL GMBH

Plan



# NEUSON

REAL GMBH

