

# Exposé

## Bürofläche in Linz

### Kleinbüro mit Teilausstattung - Lederfabrik Linz



Objekt-Nr. OM-331019

#### Bürofläche

Vermietung: **317 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Steinhäusler  
Telefon: +43 732 750500  
Mobil: +43 664 2116683

Leonfeldner Straße 328  
4040 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Heizkosten	29 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	139 €	Büro-/Praxisfläche	33,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	33,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich in einer idyllischen Lage am grünen Stadtrand von Linz in der historischen Lederfabrik. Diese einzigartige Umgebung bietet nicht nur eine ruhige und inspirierende Arbeitsatmosphäre, sondern auch den perfekten Rückzugsort vom städtischen Trubel.

Gesamtmiete in Netto EUR

Die Gesamtmiete in Netto EUR, setzt sich aus Strom, Hauptmietzins, Betriebskosten und Heizkosten zusammen.

Merkmale

**Lage:** Eingebettet in eine grüne Landschaft, ideal für Naturliebhaber und jene, die eine produktive Arbeitsumgebung abseits der Stadt suchen. Die Nähe zur Stadt ermöglicht dennoch eine schnelle Erreichbarkeit von Linz.

**Internet-Anbindung:** Das Büro verfügt über modernste Glasfasertechnologie, die eine exzellente Internetverbindung mit hoher Geschwindigkeit und Zuverlässigkeit bietet – ideal für digitale Nomaden, Start-ups oder technologieorientierte Unternehmen.

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Das Büro eignet sich hervorragend für unterschiedliche Zwecke:

**Shared Office:** Perfekt für kleine Teams oder Selbstständige, die eine flexible Arbeitslösung suchen.

**Coworking-Space:** Eine ideale Umgebung, um mit Gleichgesinnten in Kontakt zu treten, Synergien zu schaffen und innovative Projekte voranzutreiben.

**Arztpraxis:** Dank der ruhigen Lage und der guten Erreichbarkeit könnte das Büro auch problemlos in eine Arztpraxis oder Therapieeinrichtung umgewandelt werden.

und vieles mehr ...

Weitere Vorteile:

Die ruhige Umgebung fördert die Konzentration und Produktivität.

Parkmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung machen das Büro sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden oder Patienten attraktiv.

Optional, privater Parkplatz vor dem Büro

Eigenes (nicht geteiltes) Badezimmer mit WC und Dusche im Büro

Dieses vielseitig nutzbare Büro vereint moderne Technologie, flexible Nutzung und eine malerische Lage – eine ideale Gelegenheit für verschiedene berufliche Anforderungen.

Kontakt

Ihr Ansprechpartner:

Herr Leo Steinhäusler

Tel.: +43(0)732 750 500

Tel.: 06642116683

office@lederfabrik.at

<https://www.lederfabrik.at>

## Ausstattung

### Ausstattung

Die Büromöbel können von dem Vormieter nach Absprache abgelöst werden:

1x Neudörfler Schreibtisch 1400x800x720

1x Neudörfler Schreibtisch 1600x800x720

1x Neudörfler Schiebetürenoberschrank 1600x450x1500

2x Neudörfler Rollcontainer 430x600x500

2x Sedus Besucherstuhl

1x HAG Drehstuhl Futu Mesh 1100

1x Couch + Tisch

1x 19" Silent Server/Netzwerk-Schrank

Teppichfliesen

1x Tork Seifenspender

1x Tork Papierhandtuchhalter

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

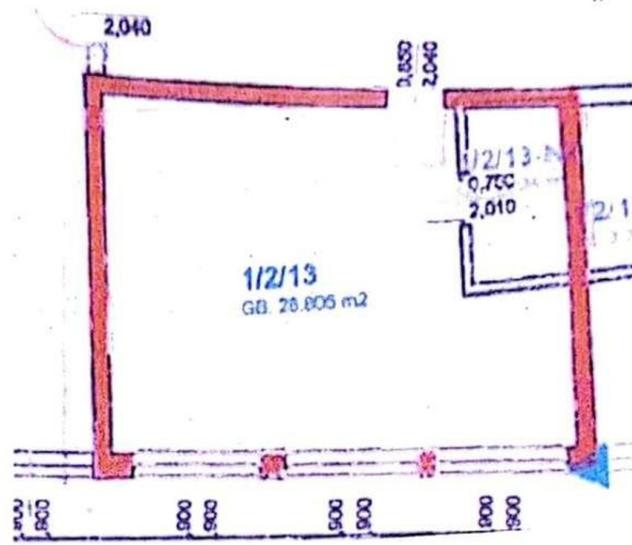


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Beilage 2 - Grundrissplan



Nicht maßstabsgetreu