

## Lichtstarkes Büro in Top-Lage | Sofortbezug



Einrichtungsvorschlag - KI generiert

Objektnummer: 3733

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Denkstraße 51
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaltmiete (netto)	654,66 €
Kaltmiete	825,35 €
Betriebskosten:	170,69 €
USt.:	165,07 €

### Infos zu Preis:

alle Preise netto zzgl. 20 % USt. Finanzamtgebühr nach Vertragsdauer

### Provisionsangabe:

2.971,26 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Ratschiller**







**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

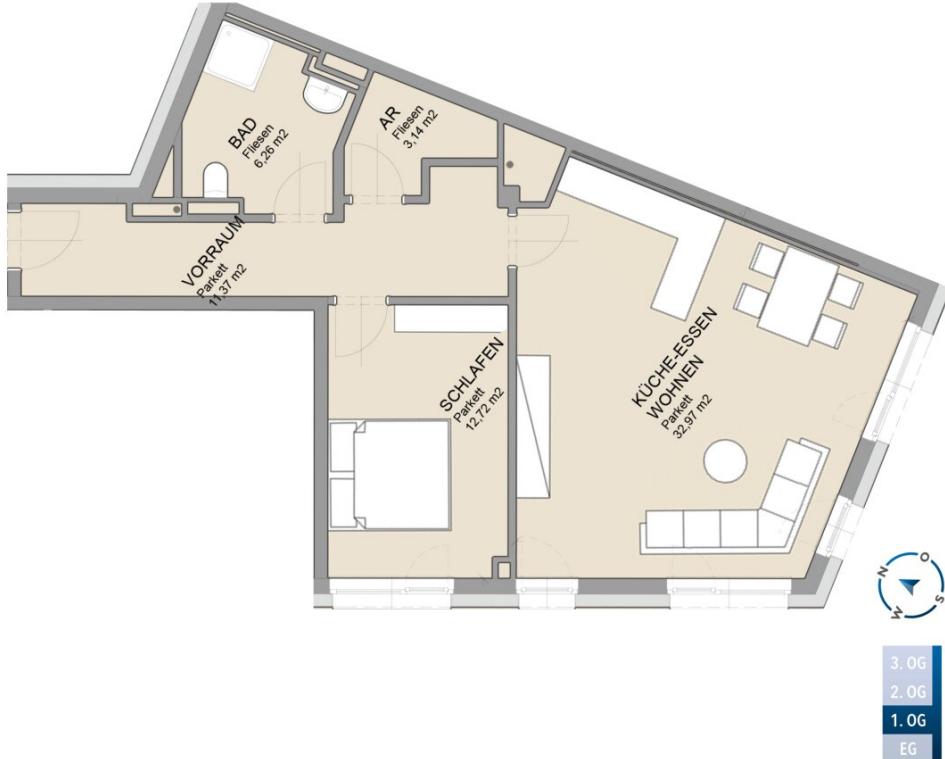
**Q** | Gesellschaft für  
Verbraucherstudien GmbH  
GEPRÜFTE QUALITÄT  
HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025  
Prüfung von Service, Transparenz und engagiertem Engagement, Test07/2025, dgvt.at/6448

**BOSS  
IMMOBILIEN**  
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:  
**Nadine Ratschiller**  
+43 699 166 33 665  
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





**Top 12**  
Denkstraße 51, 4030 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Insertat.

[f](#) [o](#) [g](#) BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Linz | Wohnung | Mieten <

Das Büro in Kleinmünchen überzeugt durch seinen Top-Standort und befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftsgebäude.

Das Büro ist im 1. Obergeschoss gelegen und dank Lift barrierefrei erreichbar - dadurch präsentiert sich die Einheit komfortabel und kundenfreundlich. Die lichtdurchfluteten, hellen Räumlichkeiten bieten auf 67 m<sup>2</sup> zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen – egal ob als Büro oder moderner Arbeitsraum.

Ein hochwertiger Sanitärraum mit Dusche und WC und ein Kellerabteil runden das Gesamtbild ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im beruflichen Alltag.

## Lage

Im Stadtteil Kleinmünchen entstand im Jahr 2018 dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus mit bester Infrastruktur.

In der näheren Umgebung laden zahlreiche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Außerdem spazieren Sie nur wenige Minuten zur Straßenbahn und somit erreichen Sie auch schnell und einfach das Linzer Stadtzentrum.

## Kosten und Befristung

Die Heizkosten werden direkt mit der LinzAG Fernwärme verrechnet.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <700m  
Apotheke <150m  
Klinik <2.700m  
Krankenhaus <3.225m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <75m  
Schule <175m  
Universität <3.925m  
Höhere Schule <5.700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <2.025m

**Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <375m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <2.550m  
Autobahnanschluss <1.300m  
Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap