

**NEUE WERFT- Ideal für Start-Ups der Technikbranche!  
Barrierefreie Bürofläche im Linzer Hafen zu vermieten!**



Lounge I

**Objektnummer: 6271/21992**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	45,73 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	37,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	548,76 €
<b>Kaltmiete</b>	739,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,24 €
<b>USt.:</b>	147,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Arbeiten in der "NEUEN WERFT" – Moderne Büros in bester Lage im Linzer Hafenviertel zu vermieten!

Die barrierefreie Bürofläche mit ca. 45,73m<sup>2</sup> (inkl. ca. 20 % Allgemeinfläche) befindet sich im 5. Obergeschoss eines modernen Bürogebäudes, dem "TECH HARBOR" im Linzer Hafenviertel. Die Lage besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Fläche besteht aus einem großzügigen, lichtdurchfluteten Büro, das ideale Bedingungen für produktives Arbeiten bietet. Ein Lastenlift ist ebenfalls vorhanden.

Darüber hinaus stehen den MieterInnen attraktive Allgemeinflächen zur Verfügung. Diese umfassen eine moderne Teeküche, Besprechungsräume, Telefonboxen und hochwertige Sanitäranlagen. Ein besonderes Highlight ist außerdem der praktische Postservice, der direkt im Gebäude angeboten wird.

Für Start-ups bietet die VermieterIn flexible Unterstützung um den Einstieg zu erleichtern.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 4,16/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Heizung, Kühlung, Postservice, Müll)

Lediglich für das Küchenservice (Täglich Reinigung der Küchen durch eine Reinigungsfirma) ist als „Küchenservice“ mit € 36,29 pro Monat extra zu zahlen.

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Im gegenüberliegenden Parkhaus stehen ausreichend Parkplätze zur Anmietung um monatl. netto € 100,00 zzgl. USt für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung.

Mietbindung: nach Vereinbarung  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu



tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap