

## **Klimatisiertes 370 m<sup>2</sup> Büro auf einer Ebene am Linzer Winterhafen!**



Besprechung

**Objektnummer: 2713\_8184**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Winterhafen 13
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	370,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	370,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	5.945,16 €
Kaltmiete (netto)	4.221,50 €
Kaltmiete	4.714,87 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

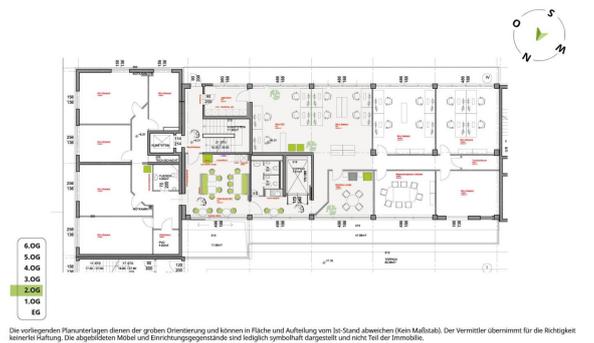
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**Planskizze**  
**BÜRO | 2.OG**  
 Am Wintersfen 13, 4020 Linz  
 Gesamtnutzfläche ca. 370 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

OFFICE - KLIMA - BALKON - PARKPLÄTZE **QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 370 m<sup>2</sup>  
Raumaufteilung: siehe Planskizze Stockwerk: 2.OG mit Lift WC Anlagen: 2 getrennt  
Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 11,41 Bezugstermin: ab sofort nach Vereinbarung

**OBJEKTbeschreibung** Zum sofortigen Bezug lädt diese ca. 370 m<sup>2</sup> große Bürofläche im 2. OG am Winterhafen 13. Ausgestattet mit Klimaanlage erstrecken sich auf einer Ebene 10 Büroräume verschiedener Größe, ein offener Empfangsbereich, Teeküche und Serverraum. Selbstverständlich sind getrennte Sanitäranlagen und eine praktische Dusche für sportliche Mitarbeiter. Für kurze Pausen lädt die vorgelagerte Allgemeinterrasse ein. Weiters besteht die Möglichkeit im Erdgeschoss des Hauses eine großzügige Geschäftsfläche mit Lagermöglichkeiten zusätzlich anzumieten. **LAGE & VERKEHRsanbindung** Dieses Büroobjekt liegt perfekt angeschlossen an die A7 an der Ausfahrt "Hafenstraße" mit raschen Verbindungen in alle Richtungen. Regelmäßige öffentliche Busverbindungen sowie Radwege runden die Erreichbarkeit perfekt ab. Hervorzuheben ist das im Gebäude befindliche Hotel "Donauwelle" mit perfektem Service für Seminare, Meetings oder auch Unterkünften für Ihre Geschäftspartner. Selbstverständlich sind Parkplätze am Objekt zusätzlich anmietbar.

**AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Parkett, PVC Fenster: offenbar Sonnenschutz: außen Decke: abgehängt Beleuchtung: vorhanden Datenverkabelung: vorhanden Heizung: Fernwärme Klima: vorhanden Teeküche: vorhanden Lift: Personen & Lastenlift Parkplätze: Freistellplätze anmietbar **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 11,41 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 4.221,50 / Monat Betriebskosten: € 1,96 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 727,79 / Monat Heizkosten: € 0,63 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtheizkosten: € 234,42 / Monat Strom: nach Verbrauch Befristung: ab 5 Jahre Kauton: 3 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	4221,5	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	727,79	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	234,42	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	5,01	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1037,74	
-----			
Gesamtbet	€	5945,16	

rag

-----

----

Heizwärme 45.79

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebed

arf: