

**Neubau-Office mit 330 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage am  
Rittsteigerhof!**



DG Bürofläche roh

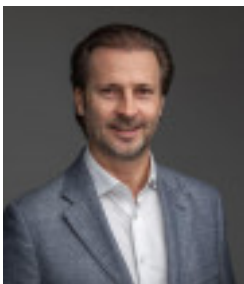
**Objektnummer: 2713\_6955**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Oberaigen 12                            |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürohaus                |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4202 Hellmonsödt                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 333,69 m <sup>2</sup>                   |
| Bürofläche:                   | 333,69 m <sup>2</sup>                   |
| Stellplätze:                  | 28                                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,47                         |
| Gesamtmiete                   | 4.404,71 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 3.003,21 €                              |
| Kaltmiete                     | 3.670,59 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |
|                               | 3.00 MM                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Claudio Feistritzer**

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

H +43 664 / 12 88 000







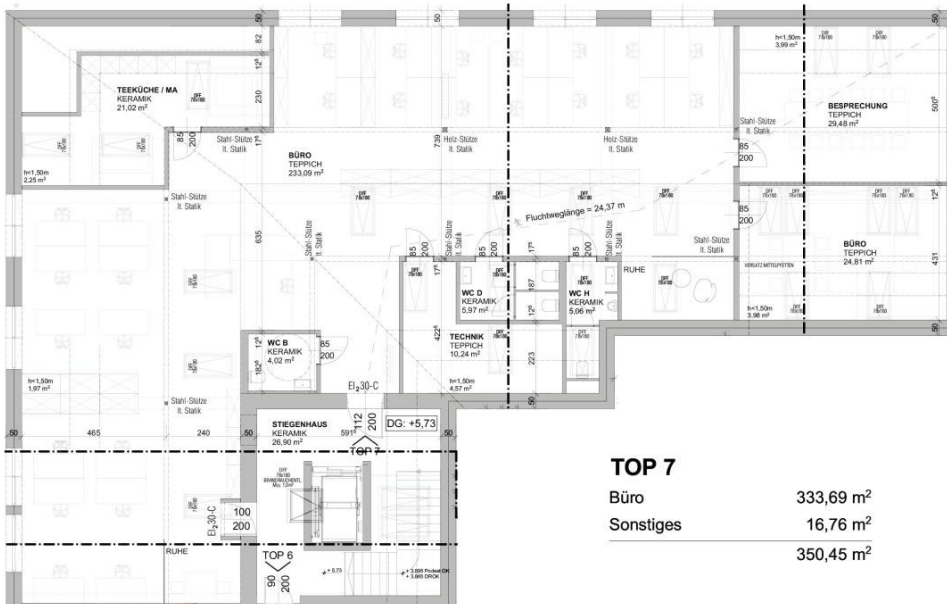
# BÜRO TOP 7

Oberaigen 12,  
4202 Hellmonsödt

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. **KEIN MASSSTAB!**

DG  
1.OG  
EG

© PROJEKTAS 02/2022



## TOP 7

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Büro      | 333,69 m <sup>2</sup> |
| Sonstiges | 16,76 m <sup>2</sup>  |
|           | <hr/>                 |
|           | 350,45 m <sup>2</sup> |



## Objektbeschreibung

**NEUBAU - DOPPELBODEN - DACHGESCHOSS - PARKPLÄTZE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 333,69 m<sup>2</sup> (erweiterbar um ca. 153,59 m<sup>2</sup> auf gleicher Ebene) Raumaufteilung: nach Mieterwunsch Stockwerk: 2. OG Parkplätze: bis zu 13 Parkplätze in Garage, 40+ Frestellplätze WC Anlagen: getrennt Nettomiete / m<sup>2</sup>: ab € 9,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTBESCHREIBUNG** Am Rittsteigerhof in Hellmonsödt wurde ein Zubau errichtet in welchem ab Juni 2022 Praxis- oder Büroflächen von ca. 127,67 m<sup>2</sup> bis zu ca. 771,47 m<sup>2</sup> angemietet werden können. Das ausgebaute Dachgeschoss ist derzeit unterteilt in 2 Büroeinheiten mit ca. 333,69 m<sup>2</sup> und ca. 153,59 m<sup>2</sup>. Der Innenausbau wird auf den zukünftigen Mieter angepasst und beinhaltet einen belagsfertigen Doppelboden, abgehängte Decken, Trockenbauzwischenwände und Sanitäranlagen. Im Gebäude befindet sich ein Glasfaseranschluß für eine hervorragende Internetverbindung. Selbstverständlich wurde das Gebäude mit einem modernen Personenlift ausgestattet. Die Mietflächen eignen sich sowohl für den konventionellen Bürobetrieb als auch als Praxen im Gesundheitsbereich. Besonders hervorzuheben ist die inspirierende, ruhige Lage des Rittsteigerhofes für Unternehmen die Ihren Mitarbeitern ein gesundes Arbeitsumfeld bieten wollen. Wandern oder Radfahren im Sommer und Langlaufen im Winter in der direkt angrenzenden Nordic Arena bieten Mitarbeitern sportlichen Ausgleich zum Büroalltag. Ausreichend Parkplätze in der Garage sowie Frestellplätze sind direkt am Objekt verfügbar. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Der Rittsteigerhof in Hellmonsödt liegt malerisch am sonnigen Waldrand im Ortsteil Oberaigen und ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten vom Ortszentrum (3,5 km) erreichbar. Die Fahrzeit vom Hauptplatz Linz über die B 126 beträgt ca. 30 Minuten. Öffentliche Post-Busverbindungen sind in ca. 2 Km Entfernung. Der Loipeneinstieg zur Nordic Arena befindet sich unmittelbar neben dem Rittsteigerhof. Parkplätze sind am Objekt in großer Anzahl vorhanden. Garagenparkplätze können für € 58,00 netto / Monat angemietet werden. **AUSSTATTUNG** Zustand: Neubau Boden: Doppelboden mit Teppichfliese oder Parkett nach Vereinbarung Fenster: offenbar Sonnenschutz: vorhanden Decke: abgehängt Internetanschluß: Glasfaser Heizung: Wärmepumpe Klima: möglich Teeküche: vorbereitet Lift: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 9,00 / m<sup>2</sup> / Monat Betriebskosten: € 2,00 / m<sup>2</sup> / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Wasser: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: unbefristet, ab 4 Jahre Kautions: 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 gesetzlicher Erfordernisse: Mi€ 30zz et 03gl

e ,2 20  
1 %  
U  
St

.  
B € 66zz  
et 7, gl  
rie 3820  
bs %  
ko U  
st St  
en .

U € 73  
m 4,  
sa 12  
tz  
st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
G € 44  
es 04  
a ,7  
mt 1  
be  
tr  
ag

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
H 48  
ei .9  
z k  
w W  
är h/  
m (

ebm  
ed<sup>2</sup>a  
ar )  
f:  
KI B  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 0.  
ak47  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI A  
as+  
se+  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
mt



en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: