

**Neubaugeschäftsfläche mit 130 m² in ruhiger Lage am
Rittsteigerhof!**



Eingang Garage

Objektnummer: 2713_6956

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberaigen 12
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Hellmonsödt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	127,67 m ²
Verkaufsfläche:	127,67 m ²
Stellplätze:	53
Heizwärmebedarf:	C 97,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.838,45 €
Kaltmiete (netto)	1.276,70 €
Kaltmiete	1.532,04 €

Ihr Ansprechpartner



Claudio Feistritzer

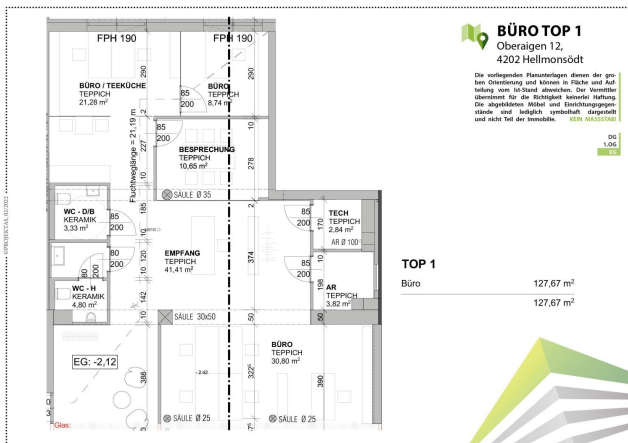
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

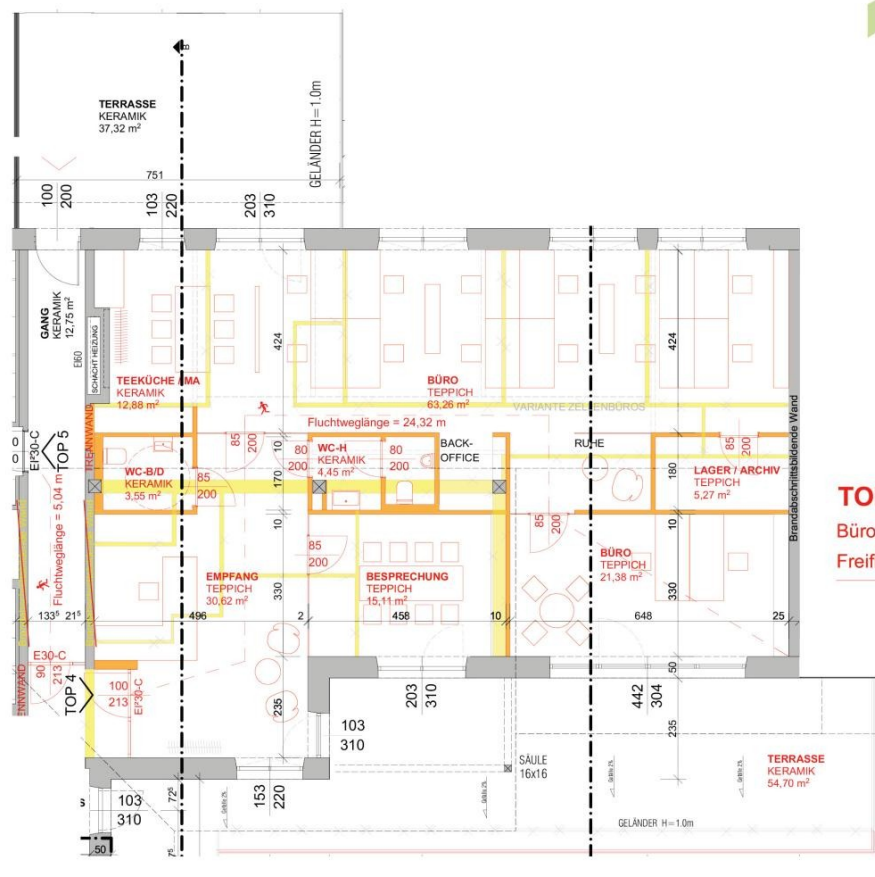
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







© PROJEKTAS 02/2022



BÜRO TOP 4

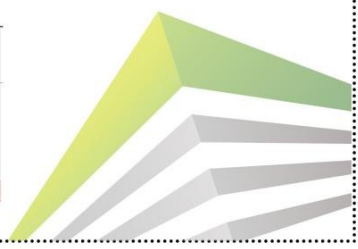
Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

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

TOP 4

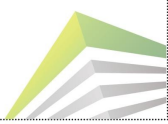
Büro	156,52 m ²
Freifläche	92,02 m ²
Gesamt	248,54 m²



BÜRO TOP 7

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

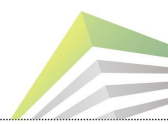
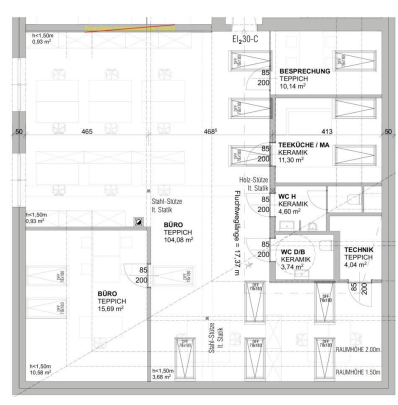
Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.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



BÜRO TOP 6

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!**



Objektbeschreibung

NEUBAU - SHOP - BIO - PARKPLÄTZE QUICKFACTS Nutzfläche gesamt: ca. 127,67
Raumaufteilung: nach Mieterwunsch Stockwerk: EG Parkplätze: bis zu 13 Parkplätze in
Garage, 40+ Frestellplätze WC Anlagen: getrennt Nettomiete / m²: € 10,00 Bezugstermin:
nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Am Rittsteigerhof in Hellmonsödt wurde ein
Zubau errichtet in welchem ab Juni 2022 Praxis- oder Büroflächen von ca. 127,67 m² bis zu
ca. 771,47 m² angemietet werden können. Im Innenhof des Neubaus liegt eine attraktive
Fläche mit ca. 127,67 m² welche sowohl als Geschäft, Schauraum oder auch Büro genutzt
werden kann. Darüberliegend im 1. OG ist eine helle Bürofläche mit ca. 156,52 m² zzgl. einer
Terrassenfläche von ca. 92,06 m² angeordnet. Diese beiden Flächen bestehen durch eine
Raumhöhe von ca. 3,10m. Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca.
487,28 m² ist derzeit unterteilt in 2 Büroeinheiten mit ca. 153,59 m² und ca. 333,69 m². 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: € 10,00 / m² / Monat
Betriebskosten: € 2,00 / m² / 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 Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen
Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter www.projektas.at Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:
Miete € 1276,7 zzgl

		20%
		USt.
Betrie	€	255,34 zzgl
bskost		20%
en		USt.
Umsat	€	306,41
zsteue		
r		

Gesa	€	1838,4
mtbetr		5
ag		

Heizw 97.2 k
 ärmeb Wh/(m
 edarf: ²a)
 Klasse C
 Heizw
 ärmeb
 edarf:
 Faktor 0.69
 Gesa
 mtener
 gieeffi
 zienz:
 Klasse A+
 Faktor
 Gesa
 mtener
 gieeffi
 zienz: