

DAS HAFENPORTAL - Neubauprojekt 300 M² moderne Bürofläche



Ansicht Bauteil C Hafenportal

Objektnummer: 2713_7532

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Industriezeile
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	292,86 m ²
Bürofläche:	292,86 m ²
WC:	4
Heizwärmebedarf:	A 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	6.502,71 €
Kaltmiete (netto)	4.489,03 €
Kaltmiete	5.418,92 €

Ihr Ansprechpartner



Claudio Feistritzer

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

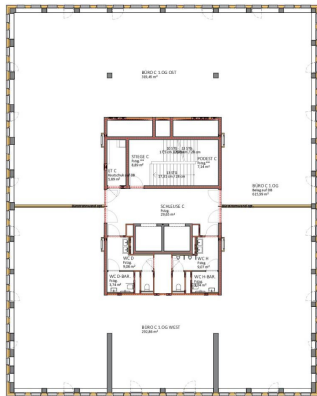
H +43 664 / 12 88 000

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





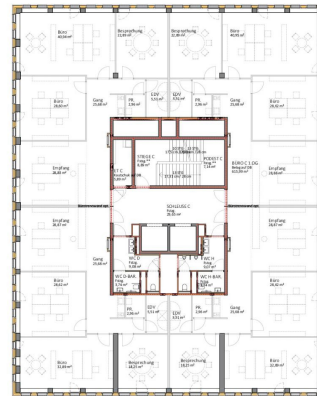




**Planskizze
BÜRO | 1.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 615,99 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 319,45 m²
Nutzfläche geteilt West: 292,86 m²



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Ist-Maßstäbe). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze
BÜRO VORSCHLAG | 1.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 615,99 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 319,45 m²
Nutzfläche geteilt West: 292,86 m²



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Ist-Maßstäbe). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

Objektbeschreibung

MODERN - FLEXIBEL - HOCHWERTIG - NACHHALTIG QUICKFACTS Bürofläche: ca. 292,86 m² Nebenflächen: ca. 27,78 m² Stockwerk: 1. OG Nutzfläche gesamt: ca. 18.000 m² (ca. 2/3 bereits an globales Unternehmen mit AAA-Rating vermietet) Raumaufteilung: individuell gestaltbar Parkplätze: Tiefgaragenparkplätze anmietbar Nettomiete / m²: ab € 14,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Das Hafenportal Projekt ist der perfekte Ankerplatz für zukunftsorientierte Unternehmen welche einen hochwertigen Standort suchen. Die Umsetzung des über 18.000 m² großen Gewerbeensembles mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss und Büroeinheiten in den 6 Obergeschossen schreitet rasch voran und die Fertigstellung des Gebäudes wurde bereits abgeschlossen. Der flexible Grundriss erlaubt dem zukünftigen Mieter die Fläche individuell zu gestalten und die Raumaufteilung zu konfigurieren. Diese Bürofläche mit ca. 292 m² liegt im 1. Obergeschoss des Bauteils C. Das Grundausstattungspaket beinhaltet einen belagsfertigen Doppelboden, ein integriertes Heiz- und Kühlsystem in der Decke, teilweise öffnbare Fenster sowie zusätzliche Lüftung über Bodeninduktivauslässe für optimale Frischluftversorgung, elektrische Raffstores außen sowie eine effiziente LED Grundbeleuchtung. Zukünftigen Mietern ermöglicht diese hervorragende Grundstruktur Büros nach besten Standards auszustatten. Folgende Büroflächen sind im Bauteil C noch verfügbar: **Stockwerk Bürofläche (zzgl. Nebenflächen)** 1. Obergeschoss ca. 616 m² (teilbar in ca. 293 m² & 320 m²) 2. Obergeschoss bereits vermietet 3. Obergeschoss bereits vermietet 4. Obergeschoss ca. 1.030 m² (teilbar in ca. 321 m² & 705 m²) 5. Obergeschoss ca. 1.035 m² 6. Obergeschoss ca. 1.034 m² **Geschäftsflächen** Zusätzlich ist im Erdgeschoss des Bauteils B eine gut sichtbare Geschäftsfläche mit ca. 218 m² derzeit noch zu mieten. Wir freuen uns Ihnen dieses hochwertige Projekt präsentieren zu dürfen und die passende Fläche für Ihr Unternehmen zu empfehlen. **LAGE & VERKEHRsanbindung** Das Hafenportal liegt an der Industriezeile/Regensburgerstrasse im Linzer Handelshafen mit rascher Anbindung an die Stadtautobahn A7 (Anschluss Hafenstrasse oder Prinz-Eugen-Straße) und in der Folge der A1. Die im Gebäude integrierte Bushaltestelle garantiert eine ideale öffentliche Verkehrsverbindung. Eine Buslinie bietet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof in nur ca. 15 Minuten. Mit dem Fahrrad ist das Hafenportal über das gut ausgebaute Radwegnetz von Linz ebenfalls ausgezeichnet erreichbar. Parkplätze sind in der hauseigenen Tiefgarage für € 125,00 netto zzgl. Betriebskosten anmietbar. Weitere Parkhausflächen sind in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden. **AUSSTATTUNG** Zustand: Erstbezug Fassade: Alu-Glas-Konstruktion Boden: belagsfertiger Doppelboden Fenster: Kunststofffenster (teilweise öffenbar) Sonnenschutz: elektrische Raffstores außenliegend Decke: Heiz-/Kühldecke Beleuchtung: LED Grundbeleuchtung Datenverkabelung: mieterseits Zutrittssystem: elektronische Schließanlage Heizung: Deckenheizung Fernwärme (Betonkernaktivierung) Klima: Deckenkühlung Fernkälte (Betonkernaktivierung) Lift: 2 pro Baukern mit 1150 kg Nutzlast (15 Personen) Sanitäreanlagen: getrennt in jedem Stockwerk Brandmeldeanlage: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 14,00 / m² / Monat Betriebskosten: € 2,90 / m² / Monat Parkplätze: € 125,00 zzgl. € 25,00 BK je Parkplatz Heizkosten: nach Verbrauch Kühlkosten: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Wasser: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung ab 5 Jahre Kauton: 3 - 6 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 € 4489,0 zzgl
3 20%
USt.

Betrie € 929,89 zzgl
bskost 20%
en USt.

Umsat € 1083,7
zsteue 9
r

Gesa € 6502,7
mtbetr 1
ag

Heizw 30.5 k
ärmeb Wh/(m
edarf: ²a)
Klasse A
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 0.85
Gesa
mtener
gieeffi
zienz: