

**Bürofläche mit guter Raumaufteilung und Parkplätzen zu vermieten!**



Teilbarer Besprechungsraum

**Objektnummer: 2713\_7781**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Freistädter Straße 31 - 35
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	822,73 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	822,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,21
Gesamtmiete	10.563,85 €
Kaltmiete (netto)	7.404,57 €
Kaltmiete	8.803,21 €

## Ihr Ansprechpartner

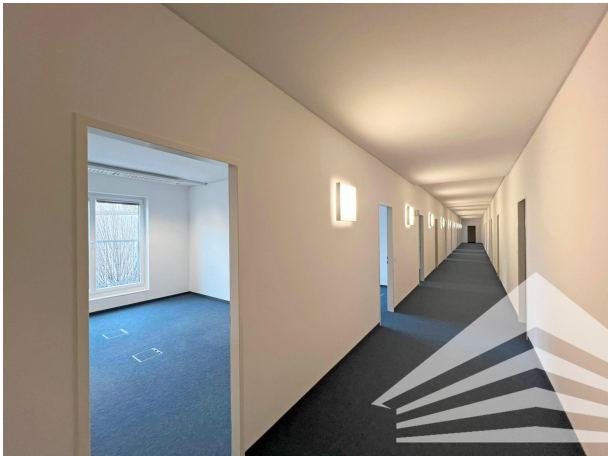


### Claudio Feistritzer

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**  
**2. OBERGESCHOSS**  
 Freistädter Straße 31-35, 4040 Linz  
 Nutzfläche 2.OG: ca. 822,73 m<sup>2</sup>



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

## Objektbeschreibung

**TIEFGARAGE - LIFT - KLIMA - TERRASSE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 822,73 m<sup>2</sup>  
Raumaufteilung: Empfang, Besprechungsräume, Büroräume laut Planskizze, Teeküche,  
Terrasse Stockwerk: 2. OG mit Lift Parkplätze: hauseigene Tiefgarage (E-Ladestationen) WC  
Anlagen: getrennt Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 9,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung

**OBJEKTbeschreibung** Im 2. Obergeschoss des Business Corner Urfahr ist diese V-förmig angelegte Bürofläche mit ca. 822 m<sup>2</sup> zu mieten! Diese attraktive und gut aufgeteilte Büroeinheit besteht aus einem Empfangsbereich, ca. 16 Büroräume zur Einzel- und Doppelnutzung, ca. 5 Besprechungsräumen, einem großzügigen, teilbaren Seminarraum, Sozialraum mit Küche und Terrasse sowie diverse Nebenräume. Getrennte Sanitärräume und Dusche sind selbstverständlich. Fancoils sorgen für ein angenehmes Raumklima. Bei zusätzlichem Platzbedarf können im darunterliegenden Stockwerk weitere Büroflächen angemietet werden. In der hauseigenen Tiefgarage können Parkplätze (E-Ladestation möglich) zu je € 85,00 netto angemietet werden. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Der Business Corner Urfahr befindet sich leicht erreichbar an der Ecke Freistädter Straße / Leonfeldner Straße. Im Haus ist ein Spar Markt angesiedelt. Das Gebäude liegt unweit der Lentia City mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und verfügt über eine eigene Bushaltstelle direkt vor dem Haus. Straßenbahnanschlüsse sind in 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Autobahnanschluß Urfahr ist nur 3 Minuten entfernt. **AUSSTATTUNG** Zustand: gut Boden: Teppichboden Fenster: öffenbar Sonnenschutz: innen Klima: Fancoils Datenverkabelung: bereits vorhanden Teeküche: vorhanden Lift: ja **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 9,00 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 7.404,57 / Monat Betriebskosten: € 1,70 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 1.398,64 / Monat Heizkosten: nach Fläche Strom: nach Verbrauch Befristung: ab 3 Jahre Kauti on: 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 €	7404,5	zzgl
	7	20%
		USt.

Betrie €	1398,6	zzgl
bskost	4	20%
en		USt.

Umsat €	1760,6
zsteue	4

r

-----  
-----  
Gesa € 10563,

mtbetr 85  
ag

-----  
-----  
Heizw 35.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)

Klasse B

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.21

Gesa

mtener

gieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor

Gesa

mtener

gieeffi

zienz: