

**Großartiger Bürostandort in bester Innenstadtlage zu verkaufen!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2713\_7877**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.161,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.161,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	5.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Claudio Feistritzer**

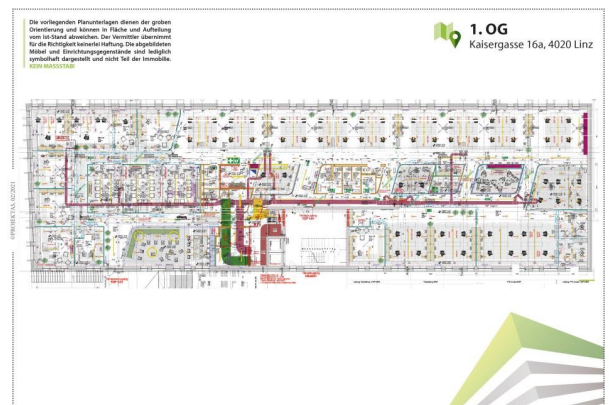
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

### **IDEALE LAGE - MODERNSTE AUSSTATTUNG - PERFEKTE INFRASTRUKTUR**

**QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 1.439 m<sup>2</sup> Bürofläche: ca. 1.161 m<sup>2</sup> Terrasse: ca. 238 m<sup>2</sup>  
Keller/Archiv: ca. 40 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: laut Plan (veränderbar) Stockwerk: 1. OG Parkplätze:  
43 möglich Kaufpreis: € 5.800.000 netto zzgl. USt. (Shareddeal/Assetdeal) Betriebskosten: €

2.154,00 / Monat netto **OBJEKTBESCHREIBUNG** Im Architekturjuwel "Kaiserhof" im Herzen der Landeshauptstadt steht diese repräsentative und erstklassig ausgestattete Büroeinheit mit 1.439 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zum Verkauf! Das moderne Büroobjekt (Baujahr 2014) befindet sich auf einer Ebene und überzeugt mit klarer Architektur & intelligenter Raumplanung. Die flexibel gestaltbare Aufteilung reicht von großen Open-Space Arbeitsräumen über zahlreiche individuelle Bürozimmer bis hin zu Besprechungs- und Seminarräumlichkeiten auf modernstem Standard. Ein attraktiver Empfangsbereich und ein wunderschön gestaltbarer Sozialbereich für Mitarbeiter werten diese High-End Bürofläche weiter auf. Sanitäranlagen und Haustechnik (Datenverkabelung, Klimatisierung, Lüftung,...) sind ebenfalls auf höchstem Niveau. Die in den ruhigen Innenhof ausgerichtete ca. 238 m<sup>2</sup> große Terrasse ist Teil dieser Einheit und eignet sich hervorragend zur Frischluftpause für die Mitarbeiter zwischendurch. Die üblichen Parkplatzsorgen der Innenstadt haben ein Ende, denn im Gebäude befindet sich eine helle Tiefgarage in der bis zu 43 Parkplätze um € 20.000 netto zzgl. USt. pro Einheit zusätzlich erworben werden (monatliche BK ca. € 20,00 netto) können - auch eine Mietoption wäre hier möglich. Das moderne äußere Erscheinungsbild des Bauwerks und die hervorragende Lage garantiert die Wertbeständigkeit dieser Immobilie. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Die Liegenschaft "Kaiserhof" liegt ideal zwischen Lederergasse und Kaisergasse im Zentrum der Stadt und ist nur wenige Minuten vom Freizeit- & Erholungsgebiet Donaulände entfernt.

Nahversorger, Gastronomie und viele weitere Annehmlichkeiten der Innenstadt befinden sich in Gegend. Die äußerst zentrale Citylage garantiert beste Erreichbarkeit: Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln - Sie haben die Wahl! Höchsten Komfort bieten die Parkplätze zum Kauf oder zur Miete in der hauseigenen Tiefgarage. **AUSSTATTUNG**

Zustand: sehr gut Boden: Doppelboden mit Bodendosen Sonnenschutz: vorhanden; hofseitig elektrische Jalousien Decke: Akustikdecke Beleuchtung: vorhanden Datenverkabelung: Serverraum und zeitgemäße EDV-Verkabelung Zutrittssystem: vorhanden Klima: Lüftung, Klimatisierung und Fancoils Teeküche: 2 Möblierung: kann nach Rücksprache vom Vornutzer übernommen werden Bad: Bad mit Dusche Möblierung: unmöbliert Barrierefrei: ja Lift: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Kaufpreis: € 5.800.000 zzgl. USt. (Shareddeal oder Assetdeal möglich) Kaufnebenkosten (Assetdeal): 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1 % Grundbucheintragung Provision: 3 % zzgl. USt. 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:

Heizwärmebedarf: 25.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Klasse B  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtene 0.58  
rgieeffizienz:  
Klasse Faktor Ges A+  
amtenergieeffizien  
z: