

**400 m<sup>2</sup> Bürofläche in Urfahr mit Garten zu vermieten!**



Büroraum Beispiel

**Objektnummer: 2713\_7895**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstrasse 53
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	422,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	422,00 m <sup>2</sup>
WC:	4
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Gesamtmiete	4.142,70 €
Kaltmiete (netto)	2.367,12 €
Kaltmiete	3.452,25 €

## Ihr Ansprechpartner



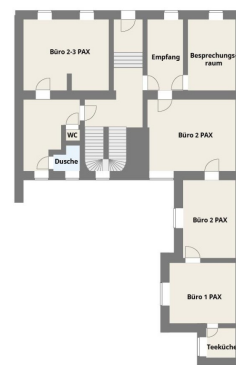
### Claudio Feistritzer

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.

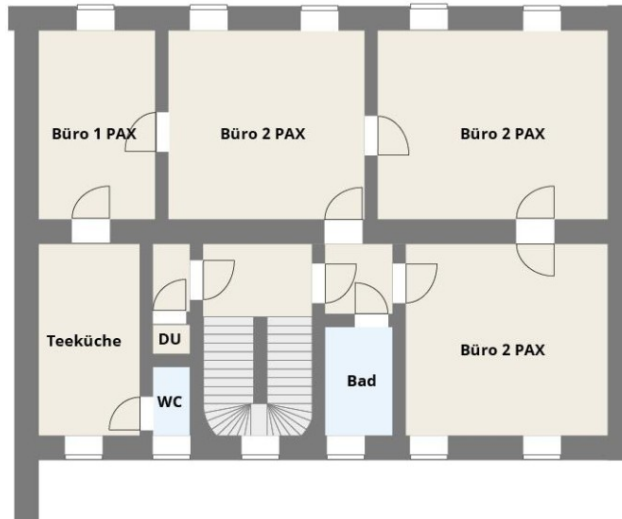




**Planskizze  
ERDGESCHOSS**  
Rudolfstraße 53, 4040 Linz

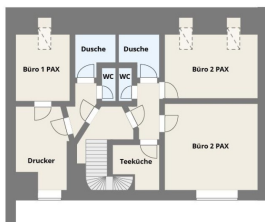
Die vorliegende Planskizze zeigt die grobe Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Kein Maßstab. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

**Planskizze**  
**1.OBERGESCHOSS**  
 Rudolfstraße 53, 4040 Linz



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). 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**  
**2.OBERGESCHOSS**  
 Rudolfstraße 53, 4040 Linz



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). 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**  
**KELLERGESCHOSS**  
 Rudolfstraße 53, 4040 Linz



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). 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

### BÜRO - MITARBEITERWOHNUNGEN - BESPRECHUNG - GARTEN QUICKFACTS

Nutzfläche gesamt: ca. 422 m<sup>2</sup> Bürofläche: ca. 331 m<sup>2</sup> Keller/Archiv: ca. 91 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Planskizze auf Anfrage Stockwerk: KG, EG, 1. & 2. OG Klima: vorhanden

Beleuchtung: vorhanden Lift: nein Duschen: 3 Sanitäranlagen: 5 Bezugstermin: ab sofort

**OBJEKTbeschreibung** Dieses Büroobjekt mit ca. 331 m<sup>2</sup> Büronutzfläche zuzüglich diverser Nebenflächen bietet einem Unternehmen eine ideale Kombination aus Büroräumen verschiedener Größe (Einzel-, Doppel- bis zu Großraumbüros), Besprechungszimmern, Archiv- und Lagerräumen, Teeküchen und Mitarbeiterwohneinheiten. Ein großzügiger Innenhofgarten für Pausen im Grünen ist ebenfalls vorhanden. Wir freuen uns über Ihren Anruf um mit Ihnen die Möglichkeiten im Detail zu besprechen. **AUSSTATTUNG** Zustand: gut Boden: Parkett Fenster: offenbar Sonnenschutz: innen Decke: abgehängt Beleuchtung: vorhanden Möblierung: möglich Datenverkabelung: teilweise vorhanden Heizung: Gaszentralheizung Klima: vorhanden, individuell Teeküche: 2 Barrierefrei: nein Lift: nein

**KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 6,00 / m<sup>2</sup> Betriebskosten: € 1,50 / m<sup>2</sup> Heizkosten: € 1,51 / m<sup>2</sup> Strom: nach Verbrauch Befristung: 3 Jahre Kautio: 3 BMM Provision: 2 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 Feistritzner (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 €	2367,1	zzgl
	2	20%
		USt.

Betrie €	1085,1	zzgl
bskost	3	20%
en inkl		USt.

Heizko

sten

Umsat €	690,45
---------	--------

zsteue

r

-----  
-----  
Gesa € 4142,7

mtbetr

ag

-----  
Heizw 133.0

ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.58

Gesa

mtener

gieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor

Gesa

mtener

gieeffi

zienz: