

**Neu saniertes Büro mit Klimaanlage in Bahnhofsnähe!  
Parkplätze!**



offener Empfang

**Objektnummer: 2713\_8002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainerstrasse 23
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	196,92 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	196,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
WC:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,16
Gesamtmiete	3.281,49 €
Kaltmiete (netto)	2.359,44 €
Kaltmiete	2.734,57 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

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

H +43 664 / 12 88 000

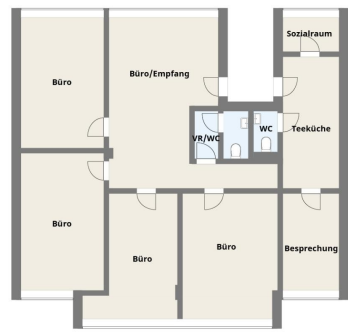
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Planskizze**  
**TOP 8 & 9 | 4.OG**  
 Rainerstraße 23, 4040 Linz  
 Nutzfläche EG: 196,92 m<sup>2</sup>

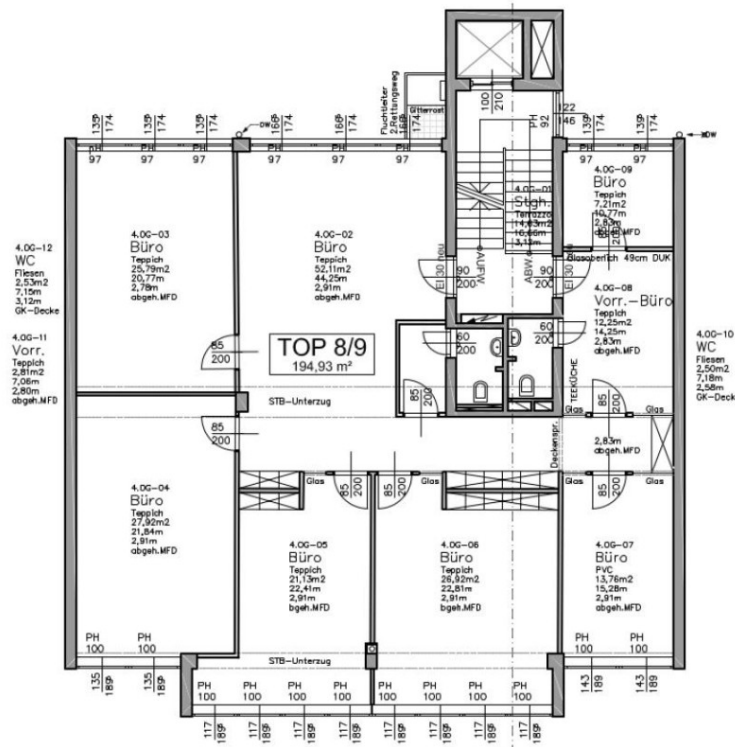
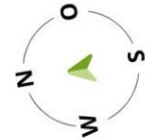
5.0G  
 4.0G  
 3.0G  
 2.0G  
 1.0G  
 EG

Die vorliegende Planskizze dient der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichend sein. 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 TOP 8 & 9 | 4.OG

Rainerstraße 23, 4040 Linz

Nutzfläche EG: 196,92 m<sup>2</sup>



- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

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

**KLIMA - TEEKÜCHE - LIFT - PARKPLÄTZE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 196,92 m<sup>2</sup> Stockwerk: 4. OG Lift: vorhanden Teeküche: vorhanden Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 12,00  
Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Diese gut ausgestatte und neu sanierte Bürofläche mit ca. 196 m<sup>2</sup> verfügt über einen offenen Empfangsbereich, 4 Büroräume verschiedener Größen, Besprechungsraum, Sozialraum, Teeküche sowie getrennte Sanitäranlagen. Die Ausstattung beinhaltet einen neuen Teppichboden, abgehängte Decke, Klimasplitgeräte und öffnenbare Fenster. Ein perfekter Standort in Zentrumsnähe! **LAGE & VERKEHRsanbindung** Das Objekt im 4. Stock des Gebäudes in der Rainerstrasse liegt nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Die Haltestelle Goethekreuzung bietet öffentliche Bus- und Straßenbahnverbindungen. Im Haus können Tiefgaragenparkplätze angemietet werden. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Teppich Decke: abgehängt Beleuchtung: Grundbeleuchtung vorhanden Teeküche: vorhanden Klima: Splitgeräte Heizung: Fernwärme Lift: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 12,00 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 2.359,44 / Monat Betriebskosten: ca. € 1,90 / m<sup>2</sup> / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung Kautiön: 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 €	2359,4 zzgl
	4 20%
	USt.
Betrie €	375,13 zzgl
bskost	20%
en	USt.
Sonsti €	56,78 zzgl
ges	20%
	USt.
Umsat €	558,28
zsteue	
r	

-----  
-----  
Gesa € 3281,4  
mtbetr 9  
ag  
-----  
-----

Heizw 43.54  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 1.16  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz: