

# **DAS HAFENPORTAL - 220 M<sup>2</sup> Geschäftsfläche zu mieten!**



Ansicht Bauteil B Gastro Fläche EG

**Objektnummer: 2713\_8025**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Industriezeile
Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	217,95 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	217,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	5.989,27 €
Kaltmiete (netto)	4.359,00 €
Kaltmiete	4.991,06 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

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

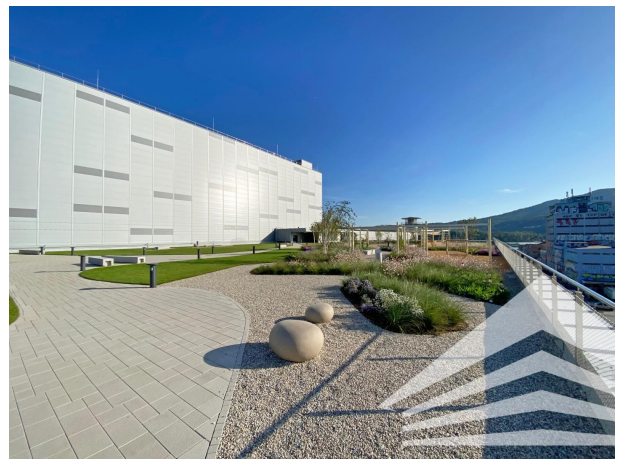
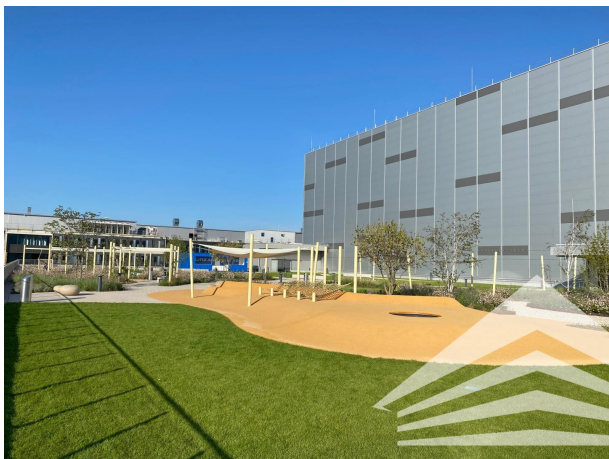
H +43 664 / 12 88 000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











**Planskizze**  
**SHOP B | EG**  
 Hafenportal, 4020 Linz  
 Nutzfläche: 217,95 m<sup>2</sup>



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Bsp. Maßstab). Der地主nehmer 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** Geschäftsfläche: ca. 217,95 m<sup>2</sup> Stockwerk: EG Nutzfläche gesamt: ca. 18.000 m<sup>2</sup> (ca. 2/3 bereits an globales Unternehmen mit AAA-Rating vermietet) Raumaufteilung: individuell gestaltbar Parkplätze: Tiefgaragenparkplätze anmietbar Nettomiete / m<sup>2</sup>: ab € 20,00 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 m<sup>2</sup> 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 Geschäftsfläche mit ca. 218 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss des Bauteils B in geschützter Lage. Weitere Büroflächen sind im Bauteil C noch verfügbar: **Stockwerk Bürofläche (zzgl. Nebenflächen)** 1. Obergeschoss ca. 616 m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 293 m<sup>2</sup> & 320 m<sup>2</sup>) 2. Obergeschoss bereits vermietet 3. Obergeschoss bereits vermietet 4. Obergeschoss ca. 1.030 m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 321 m<sup>2</sup> & 705 m<sup>2</sup>) 5. Obergeschoss ca. 1.035 m<sup>2</sup> 6. Obergeschoss ca. 1.034 m<sup>2</sup> 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: belagsfertig Fenster: Kunststofffenster (teilweise öffnenbar) 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 € 20,00 / m<sup>2</sup> / Monat Betriebskosten: € 2,90 / m<sup>2</sup> / 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 Kautions: 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](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	€	4359	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	632,06	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	998,21	

-----

----

Gesamtbetrag	€	5989,27	
--------------	---	---------	--

-----

----

Heizwärme 30.5  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.85