

# **DAS HAFENPORTAL - Neubauprojekt 600 M<sup>2</sup> moderne Bürofläche**



Eingang Bauteil C mit Bushaltestelle

**Objektnummer: 2713\_7527**

**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>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	615,99 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	615,99 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Gesamtmiete</b>	13.619,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.401,84 €
<b>Kaltmiete</b>	11.349,37 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

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

H +43 664 / 12 88 000

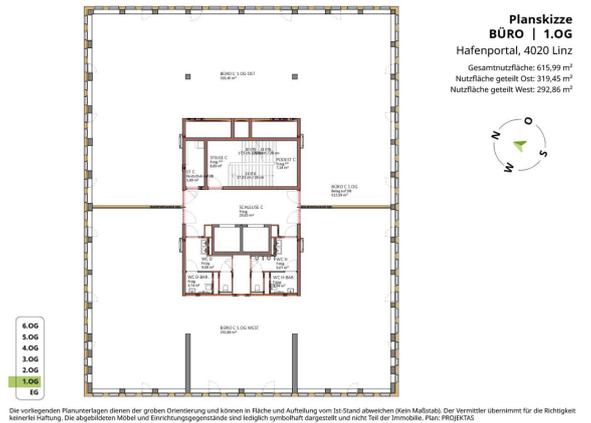
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







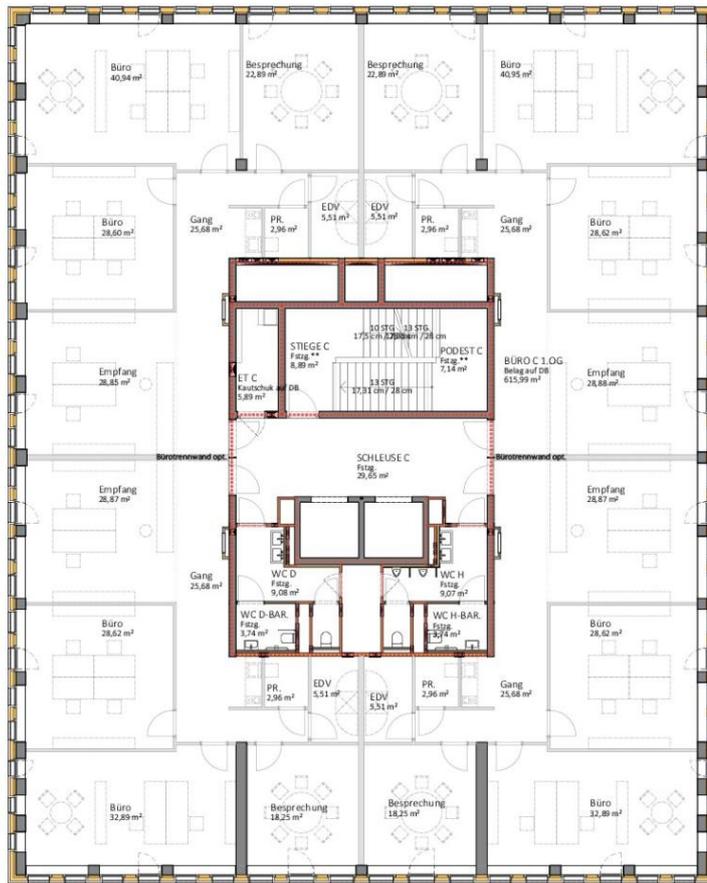
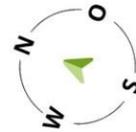




## Planskizze BÜRO VORSCHLAG | 1.OG

Hafenportal, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: 615,99 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche geteilt Ost: 319,45 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche geteilt West: 292,86 m<sup>2</sup>



- 6.OG
- 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

**MODERN - FLEXIBEL - HOCHWERTIG - NACHHALTIG QUICKFACTS** Bürofläche: ca. 615,99 m<sup>2</sup> Nebenflächen: ca. 55,57 m<sup>2</sup> Stockwerk: 1. OG 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 € 14,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Das Hafentportal 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 Bürofläche mit ca. 615 m<sup>2</sup> liegt im 1. Obergeschoss des Bauteils C zuzüglich der Liftlobby und den getrennten Sanitäranlagen mit ca. 55 m<sup>2</sup>. Das Grundausstattungs paket beinhaltet einen belagsfertigen Doppelboden, ein integriertes Heiz- und Kühlsystem in der Decke, teilweise öffentbare Fenster sowie zusätzliche Lüftung über Bodeninduktivauslässe für optimale Frischluftversorgung, elektrische Raffstores außen sowie eine effiziente LED Grundbeleuchtung. Zukünftigen Mietern ermöglicht diese hervorragende Grundstruktur Büros nach besten Standards auszustatten. Weitere verfügbare Büroflächen im Bauteil C:

**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> (teilbar in ca. 329 m<sup>2</sup> & 705 m<sup>2</sup>) 6. Obergeschoss ca. 1.034 m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 329 m<sup>2</sup> & 704 m<sup>2</sup>)

**Geschäftsflächen** Zusätzlich ist im Erdgeschoss des Bauteils B eine gut sichtbare Geschäftsfläche mit ca. 218 m<sup>2</sup> derzeit noch zu mieten. Wir freuen uns Ihnen dieses hochwertige Projekt präsentieren zu dürfen und die passende Fläche für Ihr Unternehmen zu empfehlen. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das Hafentportal 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 Hafentportal 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: belagsfertiger Doppelboden Fenster: Kunststofffenster (teilweise öffentbar) 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) Sanitäranlagen: getrennt in jedem Stockwerk Brandmeldeanlage: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 14,00 / 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 Kautio

n: 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	€	9401,84	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	1947,53	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	2269,88	

---

-----			
Gesamtbetrag	€	13619,25	

---

-----

Heizwärmebedarf: 30.5 kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwärmebedarf: A  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.85