

## **Modern ausgestattetes Büro mit Loft-Charakter in zentraler Urfahrner Lage!**



zentrale offene Bürofläche

**Objektnummer: 2713\_8036**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbepark Urfahr 6
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	474,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	474,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
WC:	3
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	9.607,03 €
Kaltmiete (netto)	5.972,40 €
Kaltmiete	8.005,86 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Claudio Feistritzer**

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

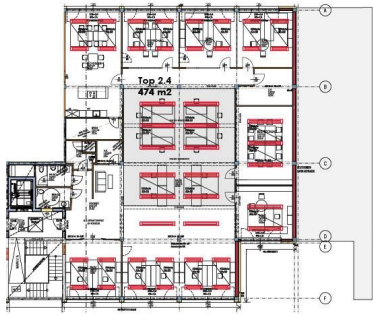






**Planskizze**  
**TOP 2.4 | 2.OG**  
 Gewerbepark Urfahr 8, 4040 Linz

Gesamtnutzfläche: ca. 474,00 m<sup>2</sup>



2.0G  
 1.0G  
 EG

Die vorliegenden Pläneunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (kein Maßstab). Der Vermieter übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

**HOCHWERTIG - OPEN SPACE - TEEKÜCHE - PARKPLÄTZE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 474 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: offener Empfang, diverse Büroräume, zentrale Open-Space Fläche, Teeküche mit Sozialbereich, Serverraum, Archiv, uvm. Stockwerk: 2. OG Parkplätze: anmietbar für je € 47 / Monat zzgl. Ust WC Anlagen: 2 getrennt Dusche: vorhanden Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 12,60 Bezugstermin: ab sofort nach Vereinbarung

**OBJEKTbeschreibung** Im modernen Gewerbepark Urfahr ist diese ausgezeichnet ausgestattete Bürofläche im 2. OG mit ca. 474 m<sup>2</sup> zu mieten. Das mit Doppelboden und Teppichfliesen ausgestattete Büro verfügt über zahlreiche, großzügige Büroräume, eine zentrale offene Bürofläche, Besprechungsräume, Teeküche mit Sozialbereich sowie einen klimatisierten Technikraum. Ein angenehmes Arbeitsklima wird unterstützt durch eine Deckenkühlung, Glastrennwände sowie große, öffenbare Fenster mit Außenbeschattung. Diese Fläche kann auch mit einer ca. 385 m<sup>2</sup> ebenerdigen Ausstellungsfläche kombiniert werden. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Der Gewerbepark Urfahr ist in nur wenigen Gehminuten von den nahegelegenen Straßenbahn- und Bushaltestellen (Freistädterstrasse, Peuerbachstrasse, Linke Brückenstrasse) sehr gut öffentlich angeschlossen. Der Autobahnanschluss zur A7 ist ebenfalls sehr schnell erreichbar. Parkplätze für je € 47,00 netto können vor dem Gebäude angemietet werden. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Teppichfliesen Fenster: öffenbar Sonnenschutz: außen Beleuchtung: vorhanden Klima: Kühldecke Lift: vorhanden Widmung: MB **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 12,60 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 5.972,40 / Monat Betriebskosten: € 4,29 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 2.033,46 / Monat Heiz/Kühlkosten: inkludiert in BK Strom: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung Kautions: 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	€	5972,4	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	2033,46	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	1601,17	
-----			
Gesamtbetrag	€	9607,03	
-----			
Heizwärme 29.7			

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Ges 0.61

amtenergie

effizienz: