

**Sofort starten! 100 m<sup>2</sup> Bürofläche in Urfahr zu vermieten!**



Büroraum 1

**Objektnummer: 2713\_8081**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstrasse 55
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	106,58 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	106,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	1.278,96 €
Kaltmiete (netto)	746,06 €
Kaltmiete	1.065,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

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

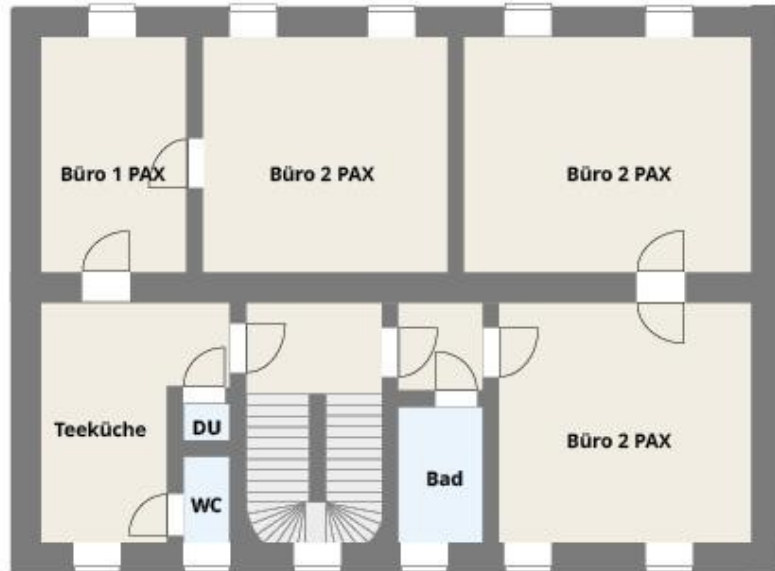
H +43 664 / 12 88 000

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





**Planskizze**  
**1.OBERGESCHOSS TOP 4+5**  
 Rudolfstraße 53 - 55, 4040 Linz  
 Büronutzfläche: ca. 106,58 m<sup>2</sup>



- 2.OG
- 1.OG
- EG
- KG



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



- 2.OG
- 1.OG
- EG
- KG



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



- 2.OG
- 1.OG
- EG
- KG



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

- Top 7
- Top 10
- Top 8
- Top 11
- Top 9

**Planskizze**  
**2.OBERGESCHOSS**  
Rudolfstraße 53 - 55, 4040 Linz



- 2.OG
- 1.OG
- EG
- KG



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 - ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT- ARCHIV - GARTEN QUICKFACTS** Bürofläche: ca. 106,58 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: laut Planskizze Stockwerk: 1. OG Klima: vorhanden EDV-Verkabelung: teilweise vorhanden Beleuchtung: vorhanden Lift: nein Sanitäranlagen: 2 Teeküche: 1 Bezugstermin: sofort **OBJEKTbeschreibung** In diesem Bürohaus mit gesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Büronutzfläche besteht die Möglichkeit abgetrennte Büroeinheiten zwischen ca. 31 m<sup>2</sup> und ca. 210 m<sup>2</sup> Nutzfläche anzumieten. Die beschriebene Einheit liegt im 1. Stock des Gebäudes und besteht aus 4 Räumen zwischen ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 25 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über eine Teeküche, 2 WC's und eine Dusche. Die Fläche ist individuell erweiterbar und kann bei Bedarf auch möbliert gemietet werden - Ideal für Start-Up Unternehmen. Hervorzuheben sind auch die im Haus verfügbaren Mitarbeiterwohneinheiten für Pendler. 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 Datenverkabelung: teilweise vorhanden Heizung: Gaszentralheizung Klima: vorhanden, individuell Barrierefrei: nein Lift: nein **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 7,00 / m<sup>2</sup> Betriebskosten: ca. € 1,51 / m<sup>2</sup> Heizkosten: ca. € 1,50 / 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 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	€	746,06	zzgl 20% USt.
Betriebskosten inkl Heizkosten	€	319,74	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	213,16	

-----  
----  
Gesamtbetrag € 1278,96  
-----

-----  
Heizwärmebedarf: 133.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: D

Faktor Ges 1.58

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: