

**Perfekt aufgeteiltes Büro im modernen DLZ Steyregg an  
der B 3!**



Eingangsbereich / Schaufläche

**Objektnummer: 2713\_8089**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gewerbeallee
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4221 Steyregg
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	420,24 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	420,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
WC:	3
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	7.354,20 €
Kaltmiete (netto)	5.042,88 €
Kaltmiete	5.563,98 €

## 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.









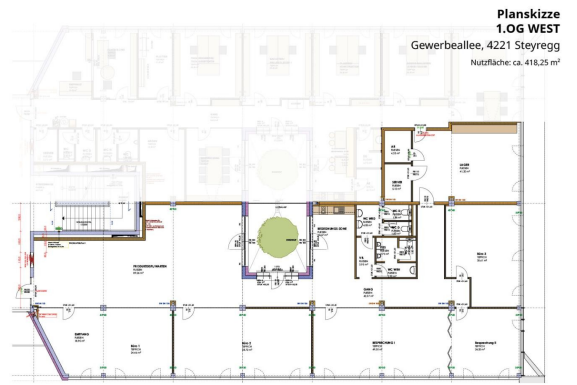












Die vorliegende Planskizze liefert die grobe Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermieter übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

**EXKLUSIV - HOCHWERTIG - PARKPLÄTZE - DACHTERRASSE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 420,24 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: Empfang/Displayfläche, 4 Büroräume, Besprechungsraum, Begegnungszone mit Teeküche und Lichthof, Lagerraum, Serverraum Stockwerk: 1. OG Parkplätze: 7 Frestellparkplätze vor dem Gebäude anmietbar WC Anlagen: getrennt Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 12,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung

**OBJEKTBESCHREIBUNG** DIE erste Adresse für Ihr erfolgreiches Business in Steyregg nur wenige Minuten von Linz entfernt! Diese attraktive Bürofläche mit ca. 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 1. OG bietet eine durchdachte Raumplanung bestehend aus einem offenen Empfangs-/Schauroum, 4 großzügigen Büroräumen, einem Besprechungsraum, einer Begegnungszone mit Teeküche und angeschlossenem Lichthof. Der vorhandene Lagerraum könnte auch als Büro umgebaut werden. Selbstverständlich verfügt diese Mieteinheit über getrennte Sanitärräume sowie einen klimatisierten Serverraum. Weiters darf einen Dachterrasse mit schönem Ausblick von allen Mietern mitgenutzt werden. Neben der ausgezeichnet gelungenen Architektur des Gebäudes bietet das Objekt modernste Gebäudetechnik inklusive Luft-Wärmepumpe für Heizung und Kühlung, Wasserenthärtung, Datenverkabelung und vieles mehr. Schon während der Entwicklung wurde bewußt auf eine nachhaltige und innovative Bauweise gesetzt um den CO<sup>2</sup> Fußabdruck so gering wie möglich zu halten. Für Schnellstarter besteht die Möglichkeit die Büroausstattung inklusive aller Möbel zu übernehmen. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das Gewerbeareal in Steyregg hat sich in den letzten Jahren zum idealen Standort für Firmen unterschiedlichster Branchen entwickelt. Im gegenüberliegenden Einkaufszentrum stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Nahversorger, Bäckerei und Gastronomie zur Wahl. Die unmittelbare Nähe zum Linzer Zentrum, die extreme Frequenz der Bundesstraße B 3 und die harmonisch gewachsene Infrastruktur vor Ort wirken sich nachhaltig positiv aus. Öffentliche Verkehrsverbindungen mit Bus und Bahn sowie Radwege runden die Erreichbarkeit ab. Parkplätze sind vor dem Gebäude anmietbar. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Teppich, Fliese Fenster: offenbar Sonnenschutz: elektrische Raffstores Decke: abgehängt Beleuchtung: vorhanden Datenverkabelung: vorhanden Zutrittssystem/Alarmanlage: vorhanden Heizung: Wärmepumpe Klima: vorhanden Möblierung: möglich Teeküche: vorhanden Barrierefrei: ja Lift: ja **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 12,00 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 5.042,88 / Monat Betriebskosten: € 1,50 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 630,36 / Monat Heizkosten: € 1,30 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtheizkosten: € 546,31 / Monat Strom: nach Verbrauch Sonstige: 7 Parkplätze anmietbar 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 Feistritz (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 € 5042,8zzgl



	8	20%
		USt.
Betriebskosten	€ 630,36	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€ 546,31	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€ 1243,91	

-----  
 -----  
 Gesamtbetrag € 7354,2  
 -----  
 -----

Heizwärmebedarf: 35.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse B  
 Heizwärmebedarf:  
 Faktor 0.79  
 Gesamtwärmeeffizienz: