

**Perfekt ausgestattete 720 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Parkplätzen in  
Zentrumsnähe!**



Besprechungsraum

**Objektnummer: 2713\_8102**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paul-Hahn-Strasse 1 - 3
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	720,95 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	720,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	18,50
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,08
Gesamtmiete	11.575,47 €
Kaltmiete (netto)	7.822,03 €
Kaltmiete	9.032,26 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudio Feistritzer

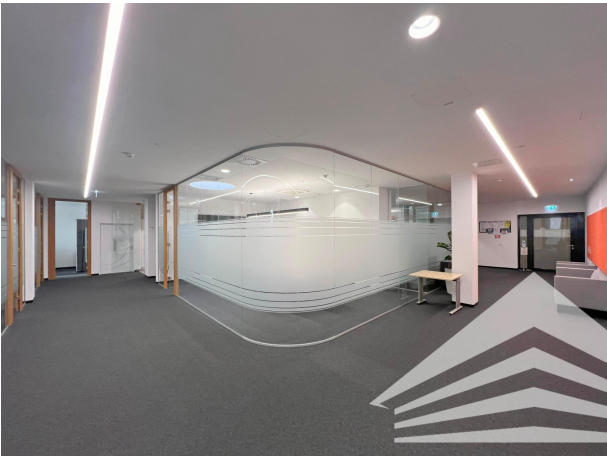
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

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

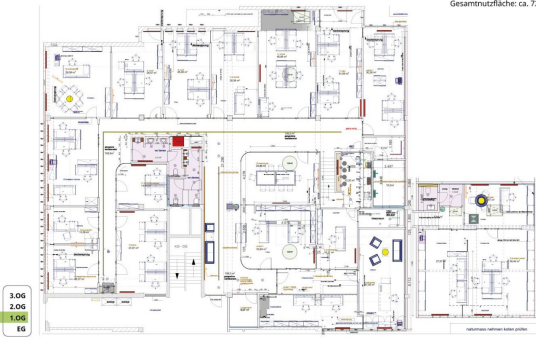








**Planskizze**  
**TOP 16 | 1.OG BAUTEIL C**  
 Paul-Hahn-Straße 1-5, 4020 Linz  
 Gesamtnutzfläche: ca. 720 m<sup>2</sup>



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

## Objektbeschreibung

### HOCHWERTIG - KLIMATISIERT - GUTE ÖFFENTLICHE ERREICHBARKEIT -

**PARKPLÄTZE QUICKFACTS** Bürofläche: ca. 720 m<sup>2</sup> Kellerarchiv: ca. 40 m<sup>2</sup> anmietbar

Raumaufteilung: laut Grundriss Stockwerk: 1. OG mit Lift Parkplätze: Tiefgarage oder

Abstellplatz anmietbar Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 10,85 Bezugstermin: ab 1. 3. 2025

**OBJEKTbeschreibung** Dies ist eine wunderbare Möglichkeit eine hochwertig ausgebaute Bürofläche mit ca. 720 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Ihr Unternehmen anzumieten! Die mit exklusiven Glas- und Holztrennwänden abgetrennten Büroräume bieten Platz für Einzel-, Doppel- und Vierer-Besetzung. Selbstverständlich sind Besprechungszimmer und Empfang durchdacht in die Fläche integriert worden. Weiteres gehören eine attraktive Teeküche mit Sozialraum, Serverraum, getrennte Sanitäranlagen uvm. zu dieser attraktiven Büroeinheit. Es besteht die Möglichkeit die Büromöbel vom aktuellen Mieter abzulösen. Auf Wunsch können Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich € 79,00 netto / Abstellplatz (Freistellplätze € 55,00 netto / Monat) angemietet werden. Lager- und Archivräume in diversen Größen können im Kellergeschoss angemietet werden. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das

Paul-Hahn-Center ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar und liegt in unmittelbarer Nähe zur A7 Mühlkreisautobahn, dem Hafengebiet und der Industriezeile.

Nahversorger wie Spar und Hofer befinden sich einen Steinwurf entfernt. **AUSSTATTUNG**

Zustand: sehr gut Sonnenschutz: innen Beleuchtung: vorhanden Möblierung: möglich Heizung:

Fernwärme Teeküche: vorhanden Boden: Teppich Decke: Akkustikdecke Fenster: offenbar

Klima: vorhanden Lift: vorhanden Brandmeldeanlage: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)**

Miete: € 10,85 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 7.822,03 / Monat Betriebskosten: € 1.329,06

Heizkosten: € 594,16 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 €	7822,0	zzgl
	3	20%
		USt.

Betrie €	1329,0	zzgl
bskost	6	20%
en		USt.

Heizko €	594,16	zzgl
sten		20%
		USt.

Umsat €	1949,0
zsteue	5

r

-----  
-----  
Gesa € 11575,  
mtbetr 47  
ag  
-----

-----  
Heizw 89.66  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klasse C  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 1.08  
Gesa  
mtener  
gieeffi  
zienz: