

**570 m<sup>2</sup> klimatisierte Bürofläche mit Parkplätzen Nähe  
Industriezeile!**



Gebäudeaussenaufnahme/Besucherparkplatz

**Objektnummer: 2713\_8103**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße 21a
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	ca. 2022
Nutzfläche:	621,46 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	621,46 m <sup>2</sup>
WC:	4
Stellplätze:	20
Heizwärmebedarf:	42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,40
Gesamtmiete	10.887,98 €
Kaltmiete (netto)	7.643,96 €
Kaltmiete	9.073,32 €

## 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.



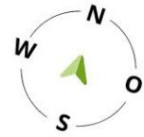




## Planskizze EG

Prinz Eugen Straße 21a, 4020 Linz

Nutzfläche EG ca. 286 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche ca. 858 m<sup>2</sup>



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

### Planskizze 1.OG

Prinz Eugen Straße 21a, 4020 Linz

Nutzfläche 1.OG ca. 286 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche ca. 858 m<sup>2</sup>



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

### Planskizze 2.OG

Prinz Eugen Straße 21a, 4020 Linz

Nutzfläche 2.OG ca. 286 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche ca. 858 m<sup>2</sup>



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

**OFFICE - KLIMA - PHOTOVOLTAIK - PARKPLÄTZE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 621,46 m<sup>2</sup> Bürofläche: ca. 568 m<sup>2</sup>, ca. 284 m<sup>2</sup> je Stockwerk Raumaufteilung: je Stockwerk 4 Großraumbüros, Empfangsbereich, getrennte Sanitärräume Stockwerk: EG, 1. OG, 2. OG Parkplätze: 20 Frestellplätze WC Anlagen: getrennt, 2 je Stockwerk Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 12,30 Bezugstermin: ab sofort nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Das energieeffiziente Bürogebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 932 m<sup>2</sup> wurde 2022 fertiggestellt und bietet auf 3 Ebenen je ca. 284 m<sup>2</sup> Bürofläche. Vom zentralen Eingang des Gebäudes sind die 3 Stockwerke mit Lift oder über das Stiegenhaus zugänglich. Die hier beschriebene Fläche von gesamt ca. 621 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 2 barrierefrei erreichbare Stockwerke (EG + 1. OG oder 1. OG + 2. OG). Die Büroflächen sind mit einem nachhaltigen Kautschuk-Bodenbelag, abgehängter Decke, LED- Beleuchtung und CAT7- Datenverkabelung ausgestattet. Selbstverständlich sind Teeküchenanschlüsse und getrennte WC-Anlagen auf jeder Ebene vorhanden. Die Heizung und Klimatisierung des Gebäudes wird über Deckenkassettenklimageräte gesteuert und großteils von der hauseigenen Photovoltaik Anlage versorgt, eine elektrische Außenbeschattung mit Windwächter, mechanische Schließanlage uvm. runden die Ausstattung ab. Eine Freifläche vor dem Gebäude bietet sich auch für Frischluftpausen an. **LAG & VERKEHRSANBINDUNG** Das Bürogebäude in der Prinz-Eugen-Straße 21a liegt verkehrsgünstig wenige hundert Meter von A7-Autobahnauf-/abfahrt Prinz-Eugen-Straße entfernt im Gewerbegebiet Industriezeile. Frestellparkplätze sind direkt am Grundstück zu je € 65,00 netto anmietbar. Ein guter öffentlicher Verkehrsanschluß wird durch zahlreiche Busverbindungen (17, 19, 21, 71, 72, 73) geboten. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls am Objekt vorbereitet. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Kautschuk-Bodenbelag, klimaneutral Fenster: offenbar Sonnenschutz: außen, elektrisch Decke: abgehängt Beleuchtung: LED Datenverkabelung: CAT 7 vorhanden Zutrittssystem/Alarmanlage: Heizung: Deckenkassetten Klima: Deckenkassetten PV-Anlage: 22,75 kWp Teeküche: Anschlüsse je Stockwerk Lift: vorhanden 800 kg / 10 Personen **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 12,30 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 7.643,96 / Monat Betriebskosten: € 2,30 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 1.429,36 / Monat Strom: Hauseigene PV-Anlage Sonstige: Parkplätze je € 65,00 Befristung: nach Vereinbarung Kaution: 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 gesetzliche m Erfordernis: Mi€ 76zz et 43gl

e ,9 20  
6 %  
U  
St

.  
B € 14zz  
et 29gl  
rie ,3 20  
bs 6 %  
ko U  
st St  
en .

U € 18  
m 14  
sa ,6  
tz 6  
st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
G € 10  
es 88  
a 7,  
mt 98  
be  
tr  
ag

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-  
H 42  
ei .0  
z k  
w W  
är h/  
m (



ebm  
ed<sup>2</sup>a  
ar )  
f:  
F 0.  
ak4  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: