

## **Büro oder Schauraum im Loftstil am Winterhafen!**



Schaurraum / Bürofläche

**Objektnummer: 2713\_8108**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Winterhafen
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	193,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	193,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.168,40 €
Kaltmiete (netto)	1.544,00 €
Kaltmiete	1.708,57 €

## Ihr Ansprechpartner

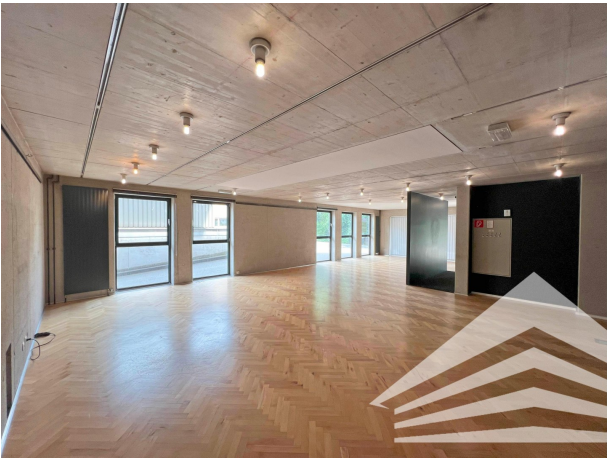


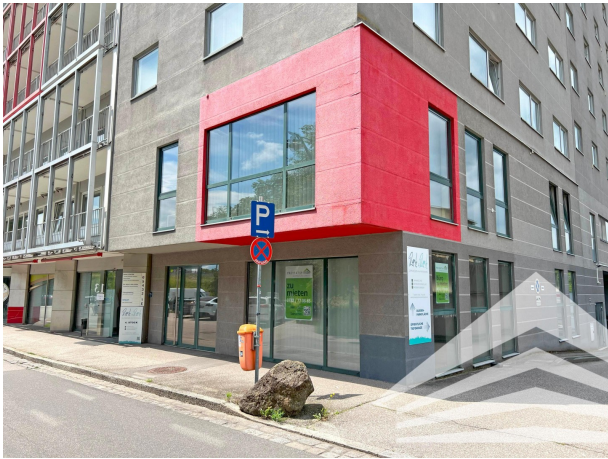
### Claudio Feistritzer

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 vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Bsp. Maßstäbe). 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

**ATELIER - STUDIO - LOFT - SHOWROOM QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 193 m<sup>2</sup>  
Raumaufteilung: siehe Planskizze Stockwerk: EG WC Anlagen: 2 Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 8,00  
Bezugstermin: ab sofort nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Zum sofortigen Bezug  
lädt diese loftartige Mietfläche mit ca. 193 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Gebäudes am Winterhafen  
13 ein. Der ca. 113m<sup>2</sup> große, offene Hauptraum mit Sichtbetonelementen hat einen direkten  
strassenseitigen Eingang sowie einen Zugang über das Hauptstiegenhaus des Bürogebäudes.  
Angeschlossen ist ein ca. 43 m<sup>2</sup> großer Besprechungs- oder Atelierraum und ein ca. 28 m<sup>2</sup>  
Sozialbereich mit einer ausgestatteten Bartheke. Selbstverständlich sind 2 getrennte WC's  
ebenfalls in der Mietfläche inkludiert. Weiters besteht die Möglichkeit im 3. OG des Hauses  
eine klimatisierte Bürofläche mit ca. 369m<sup>2</sup> zusätzlich anzumieten. **LAGE &**  
**VERKEHRsanbindung** Dieses Objekt liegt perfekt angeschlossen an die A7 an der  
Ausfahrt "Hafenstraße" mit raschen Verbindungen in alle Richtungen. Regelmäßige öffentliche  
Busverbindungen sowie Radwege runden die Erreichbarkeit perfekt ab. Hervorzuheben ist das  
im Gebäude befindliche Hotel "Donauwelle" mit perfektem Service für Seminare, Meetings  
oder auch Unterkünften für Ihre Geschäftspartner. Selbstverständlich sind Parkplätze am  
Objekt zusätzlich anmietbar. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Parkett Fenster:  
öffnenbar Decke: Sichtbeton Beleuchtung: vorhanden Datenverkabelung: vorhanden Heizung:  
Fernwärme Teeküche: vorhanden Lift: Personen & Lastenlift Parkplätze: Frestellplätze  
anmietbar **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 8,00 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 1.544,00 /  
Monat Betriebskosten: € 1,40 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 263,00 / Monat  
Heizkosten: € 0,51 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtheizkosten: € 98,43 / Monat Strom: nach Verbrauch  
Befristung: ab 5 Jahre 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	€	1544	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	263	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	98,43	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	381,09	
-----			
Gesamtbetrag	€	2168,4	
-----			

----

Heizwärme 45.79

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

Klasse Hei B

zwärmebed

arf: