

Neubau Bürofläche mit Lagermöglichkeiten an der A1 in St. Florian!



Visualisierung Bürogebäude

Objektnummer: 2713_8123

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4490 St. Florian
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	571,06 m ²
Bürofläche:	571,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Gesamtmiete	8.222,40 €
Kaltmiete (netto)	6.852,00 €
Kaltmiete	6.852,00 €

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
BÜRO | 1.OG**

SKE, St. Florian

Nutzfläche: ca. 1.286,24 m²



4.OG
3.OG
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

BÜRO - LOGISTIK - LAGER - NEUBAU QUICKFACTS Bürofläche: ca. 571 m² - 1.286 m² (erweiterbar) Lager/Hallenfläche: nach Bedarf ab 500 m² Laderampen: vorhanden Stellplätze: PKW und LKW Bezugstermin: Q4 2025 **OBJEKTBE SCHREIBUNG** Dieses attraktive und moderne Gewerbep rojekt auf einer Gesamtfläche von über 50.000 m² bietet ab Ende 2025 neuen Raum für zukunftsorientierte Unternehmen. Auf dem Areal entsteht eine effiziente Mischung aus servicierten Lager- und Logistikflächen gepaart mit modernen Bürolösungen verschiedener Größen. **Verfügbare Flächen** Bürohauptgebäude: Bürofläche: ca. 1.286m² (teilbar in ca. 571 m² und ca. 703 m²) auf einer Ebene weitere Optionen mit ca. 400 m² auf einer Ebene möglich Gebäudeteil Nord: Bürofläche: ca. 1.382m² (teilbar in ca. 646 m² und ca. 729 m²) auf einer Ebene mit Dachterrasse Lagerfläche: ca. 1.930 m² mit Erweiterungsmöglichkeiten (9 m Höhe) Servicierte Hochregallagerflächen nach Bedarf ab ca. 500 m² **AUSSTATTUNGSMERKMALE** Boden: Büro mit Doppelboden und Teppich, Halle mit monolithischer Bodenplatte Fenster: offenbar Sonnenschutz: Rafflamellenstores außen Decke: abgehängt Raumhöhe: Büro min. 2,80m, Halle min. 9,00m Zwischenwände: Gipskarton beidseitig 2-fach beplankt Beleuchtung: LED Datenverkabelung: KAT7A Zutrittssystem/Alarmanlage: vorhanden Heizung: Heiz- / Kühldecke Klima: Heiz- /Kühldecke Teeküche: ja Barrierefrei: ja Lift: ja Laderampe: ja Brandmeldeanlage: ja Sprinkleranlage: ja Hervorzuheben sind attraktive Sozialbereiche, Mitarbeiterkantine sowie ein Fitnessbereich am Areal. Wir freuen uns Ihnen die Möglichkeiten an diesem Standort im Detail im Rahmen eines persönlichen Gespräches vorstellen zu dürfen. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Dieses Neubauprojekt ist Teil der Erweiterung des rasch wachsenden Wirtschafts- und Gewerbeparks in St. Florian direkt neben der Hauptverkehrsader A1. Der nahe gelegene Autobahnanschluss ohne Durchfahrt in Wohngebieten erlaubt uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten und keine Restriktionen hinsichtlich der Betriebszeiten. Ein öffentlicher Shuttle-Service vom Bahnhof Asten wird in Zukunft ebenfalls angeboten. Parkplätze für Mitarbeiter sind selbstverständlich am Areal verfügbar. **KONDITIONEN (NETTO)** Indikative Miete Büro: ab € 12,00 / m² / Monat Indikative Miete Lager: ab € 8,00 / m² / Monat Parkplätze: PKW € 50,00 zzgl. Betriebskosten, Heiz- und Kühlkosten, Strom, 20% Ust Befristung: nach Vereinbarung Kaut ion: 3 - 6 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 Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter www.projektas.atAngaben gemäß

	gesetzlichem Erfordernis:
Miete €	6852 zzgl
	20%
	USt.
Umsat €	1370,4
zsteue	
r	

Gesa € 8222,4
mtbetr
ag

Heizw 29.0 k
ärmeb Wh/(m
edarf: ²a)
Klasse B
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 0.5
Gesa
mtener
gieeffi
zienz:
Klasse A++
Faktor
Gesa
mtener
gieeffi
zienz: