

## 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

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



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 m<sup>2</sup> - 1.286 m<sup>2</sup> (erweiterbar) Lager/Hallenfläche: nach Bedarf ab 500 m<sup>2</sup> Laderampen: vorhanden Stellplätze: PKW und LKW Bezugstermin: Q4 2025 **OBJEKTbeschreibung** Dieses attraktive und moderne Gewerbeparkprojekt auf einer Gesamtfläche von über 50.000 m<sup>2</sup> 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. 1.286m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 571 m<sup>2</sup> und ca. 703 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene weitere Optionen mit ca. 400 m<sup>2</sup> auf einer Ebene möglich Gebäudeteil Nord: Bürofläche: ca. 1.382m<sup>2</sup> (teilbar in ca. 646 m<sup>2</sup> und ca. 729 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene mit Dachterrasse Lagerfläche: ca. 1.930 m<sup>2</sup> mit Erweiterungsmöglichkeiten (9 m Höhe) Servicierte Hochregallagerflächen nach Bedarf ab ca. 500 m<sup>2</sup> **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 / m<sup>2</sup> / Monat Indikative Miete Lager: ab € 8,00 / m<sup>2</sup> / Monat Parkplätze: PKW € 50,00 zzgl. Betriebskosten, Heiz- und Kühlkosten, Strom, 20% Ust Befristung: nach Vereinbarung Kautions: 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](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 € | 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: