Modernes Büro mit Dachterrasse an der Digital Mile Linz - DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Hafenstraße 35, 4020 Linz, Österreich







Eckdaten Objektnummer 136

Nutzfläche: ca. 583,42 m²
Bürofläche: ca. 583,42 m²

Beziehbar: 1.Quartal 2027, nach Vereinbarung
Heizung: Fernwärme
Stockwerk: 2.Obergeschoss/ DG
Lift: Personenaufzug
Terrasse: 1 (ca. 102,5 m²)

Gesamtmiete*:	14.912,22 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	17,50 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,80 €
Miete:	10.209,85 €
Betriebskosten:	2.217,00 €
Umsatzsteuer:	2.485,37 €
monatliche Gesamtbelastung:	**14.912,22 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Energieausweis gültig bis: 30.06.2034
Heizwärmebedarf: 34 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,76

Ihr Ansprechpartner:

Petra Neunteufel
Telefon: +43 732 673500-444
Fax: +43 732 673500-100
E-Mail: petra.neunteufel@neuson-real.com

Detailbeschreibung

Moderne Bürofläche Linz Zentrum ab 1Q 2027

Die Bürofläche befindet sich in einem 2015 neu errichteten Bürohaus direkt an der Linzer Digital Mile, Hafen Straße/ Donaupromenade.

Auf Grund der direkten Anbindung zur Autobahnauf- und abfahrt "Hafenstraße" und der vor dem Bürohaus gelegenen Bushaltestelle bietet das Office einen attraktiven Arbeits- und Bürostandort. Das umliegende Umfeld deckt alle Bedürfnisse für einen Firmenstandort ab, sei es von der Gastronomie, Nahversorger, mögliche Synergienutzung mit namhaften umliegenden Unternehmen, schnelle Erreichbarkeit bis hin zu Erholungsbereichen direkt an der Donau.

Die Mieteinheit befindet sich im 2. Obergeschoss/ Dachgeschoß und ist über den Lift und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Fläche verfügt über eine heterogene Struktur - vom Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, Besprechungsraum und Begegnungszone. Die Dachterrasse im Ausmaß von ca. 102 m² rundet den Bürostandort ab.

Die Kühlung sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima im Büro an heißen Tagen. Die im Exposé angegebenen Betriebskosten beinhalten die Allg. Betriebs-, / Wasser- und Kältekosten (Akonto); Strom und Heizung werden direkt mit dem Mieter abgerechnet.

Weiteres stehen in der hauseigenen Tiefgarage als auch beim oberirdischen Parkbereich ausreichend Stellplätze zur Anmietung frei.

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit bei Fragen als auch für eine Begehung vor Ort zur Verfügung.

++ Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar ++

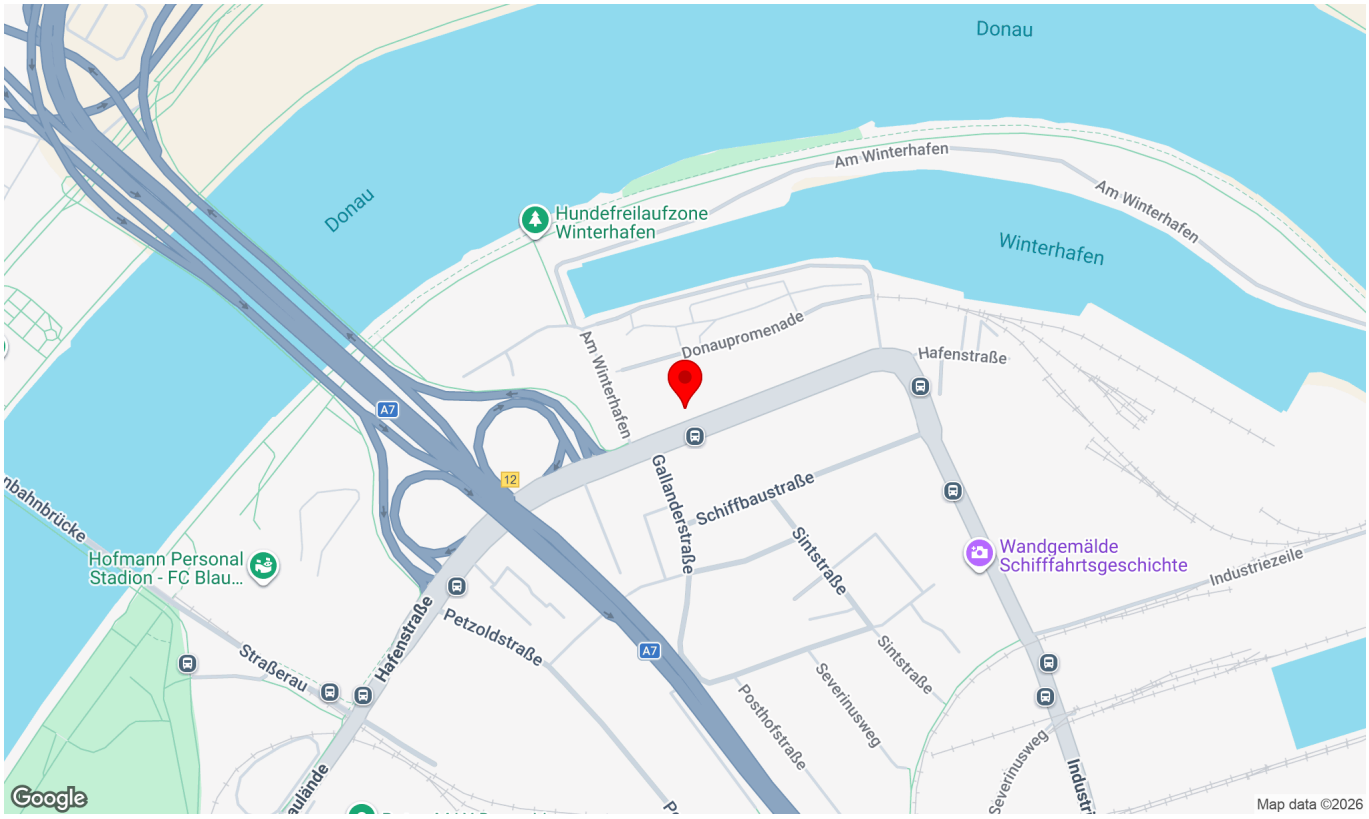
Ausstattung

Fernwärme, Personenaufzug, Parkplatz, Tiefgarage, Klimaanlage, Fernwärme

Lage

Digital Mile Linz, Autobahnab-/ -auffahrt (A7) Hafenstraße, Umfeld: cloudflight, dynatrace, karriere.at, KEBA, MIC, kontron, XXXLutz, Hotel Donauwelle, uvm.

Hafenstraße 35, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	850 m
Klinik	625 m
Krankenhaus	1.450 m

Nahversorgung

Supermarkt	775 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	1.375 m

Verkehr

Bus	25 m
Straßenbahn	1.100 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	275 m
Flughafen	3.125 m

Kinder & Schulen

Schule	800 m
Kindergarten	400 m
Universität	1.200 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

Bank	800 m
Geldautomat	800 m
Post	1.650 m
Polizei	275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH

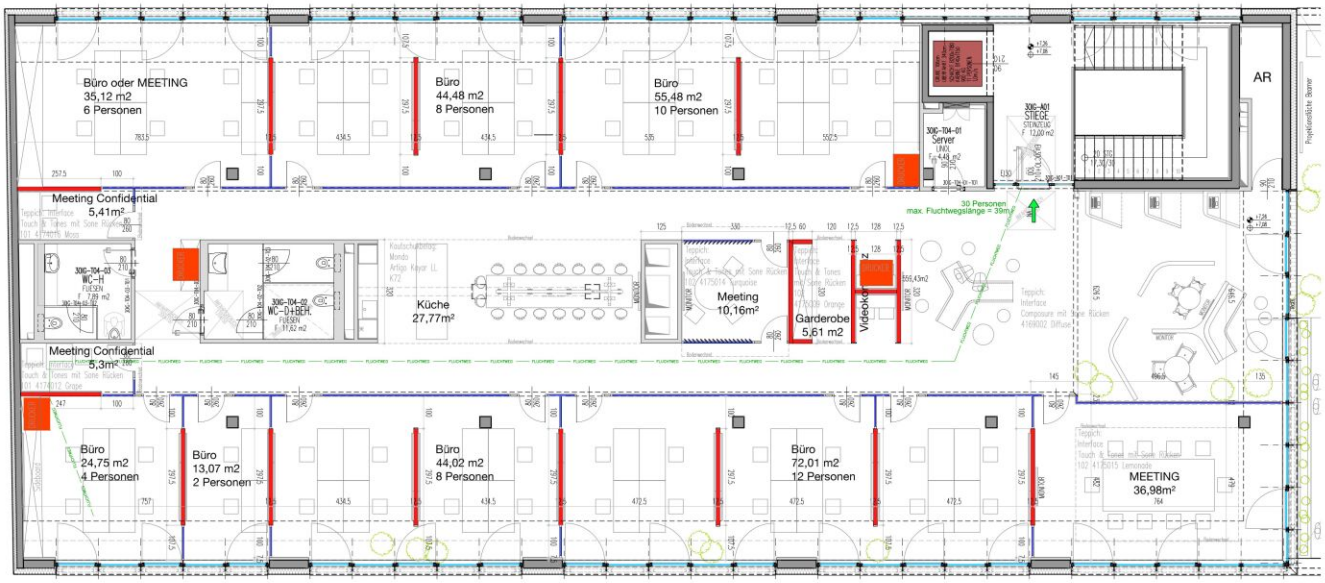






NEUSON REAL GMBH

ELEVATION



Meter 5 10 15

Hinweis

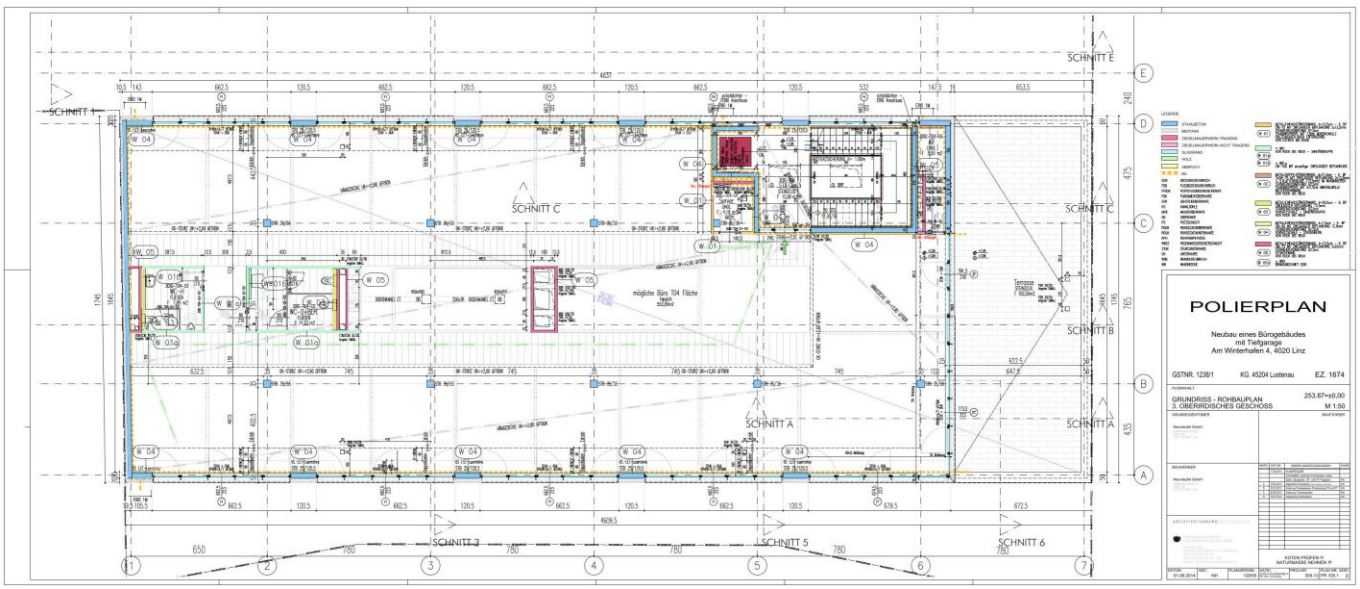
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und damit gesetzlich geschützt. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zusage des Planverfassers.
NATURMASSE NEHMEN - KOTEN PRÜFEN - NATURMASSE NEHMEN - KOTEN PRÜFEN - NATURMASSE NEHMEN

ENTWURF

PLANET pla.net architects ZT GmbH
Neubaugasse 44/14 / 1070 Wien
www.planet-architects.com

PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB	DATUM	PLAN #
350 DYNATRACE Winterhafen	Bürogrundriss 30G	M 1:100	26 06 18	E - 101

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



AM WINTERHAFEN 4 - ÜBERSICHT - M 1:500