+Direkt vom Eigentümer+ Modernes Büro Am Winterhafen, Linz Zentrum, ab Jänner 2025

Winterhafen 4, 4020 Linz, Österreich
Nähe: Hotel Donauwelle, karriere.at, TechCenter







Eckdaten Objektnummer 137

Nutzfläche: ca. 1.754,41 m²
Bürofläche: ca. 1.754,41 m²

Beziehbar: Jänner 2025
Heizung: Fernwärme
Stockwerk: 2. und 3. Obergeschoss
Lift: Lastenaufzug, Personenaufzug

Gesamtmiete*:	38.526,85 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	15,00 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,30 €
Miete:	26.316,15 €
Betriebskosten:	5.789,56 €
Umsatzsteuer:	6.421,14 €
monatliche Gesamtbelastung:	**38.526,85 €**
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Energieausweis gültig bis: 02.09.2025
Heizwärmebedarf: 11 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,6

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 Jänner 2025!

Die Bürofläche befindet sich in einem 2015 neu errichteten Bürohaus beim Winterhafen/ Donaupromenade.

Auf Grund der **direkten Anbindung zur Autobahnauf- und abfahrt "Hafenstraße"** und der fußläufigen Bushaltestelle, bietet dieses Office einen attraktiven Arbeits- und Bürostandort. Das umliegende Umfeld deckt unterschiedlichste Bedürfnisse ab, sei es von der Gastronomie, Nahversorger, schnelle Erreichbarkeit bis hin zu Erholungsbereichen direkt an der Donau.

Die Mieteinheit befindet sich aufgeteilt im **2. und 3. Obergeschoss** und ist über den **Lift (Personenlift, Lastenlift)** und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Flächen verfügen über eine moderne heterogene Sturktur - vom Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, Besprechungsräume und Begegnungszonen. Ein weiteres Higlight ist die **135 m² große Terrasse** im 2.Obergeschoss, die das Angebot eines modernen Büros abrundet. Der Mietpreis für die Terrassenfläche liegt bei EUR 5,00/m² zzgl. Steuern. In der Mieteinheit ist eine **IT-Verkabelung** verlegt, ebenso besteht ein **Glasfaseranschluss** auf der Liegenschaft.

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

Weiteres können Einrichtungsgegenstände vom derzeitigen Mieter abgelöst werden, wie zb die **Teeküchen**, etc.

Fahrräder der Mitarbeiter können gerne im hausgeienen **Fahrradraum** problemlos abgestellt werden; Duschen befinden sich in der Mieteinheit.

In der Tiefgarge als auch am oberidischen Parkbereich stehen zudem ausreichend **KFZ-Stellpltäze** zur Anmietung frei.

Gerne beantworten wir Ihnen jederzeit anfallende Fragen und stehen Ihnen für eine Begehung vor Ort zur Verfügung.

++ Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar ++

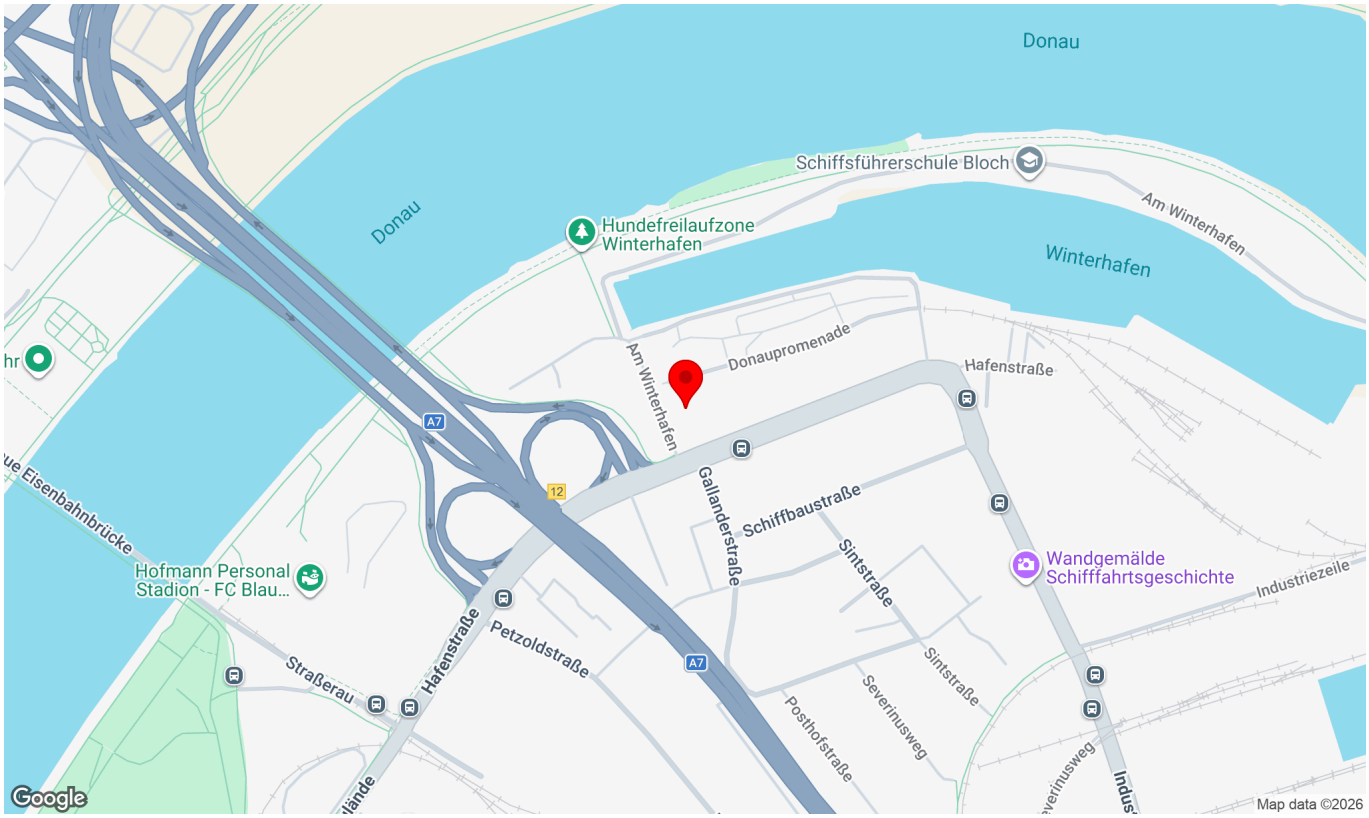
Ausstattung

Fernwärme, Einbauküche, Lastenaufzug, Personenaufzug, Dusche, Parkplatz, Tiefgarage, Teeküche, Fernwärme, Nordwestbalkon / -terrasse, Kühlung, Außenliegender Sonnenschutz

Lage

Schnelle Autobahnanbindung (Ast Hafenstraße), nähe Hotel Donauwelle, XXXLutz, TechCenter, etc.

Winterhafen 4, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	850 m
Klinik	575 m
Krankenhaus	1.450 m

Nahversorgung

Supermarkt	800 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	1.325 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	1.050 m
Bahnhof	525 m
Autobahnanschluss	225 m
Flughafen	3.175 m

Kinder & Schulen

Schule	775 m
Kindergarten	450 m
Universität	1.200 m
Höhere Schule	1.725 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH









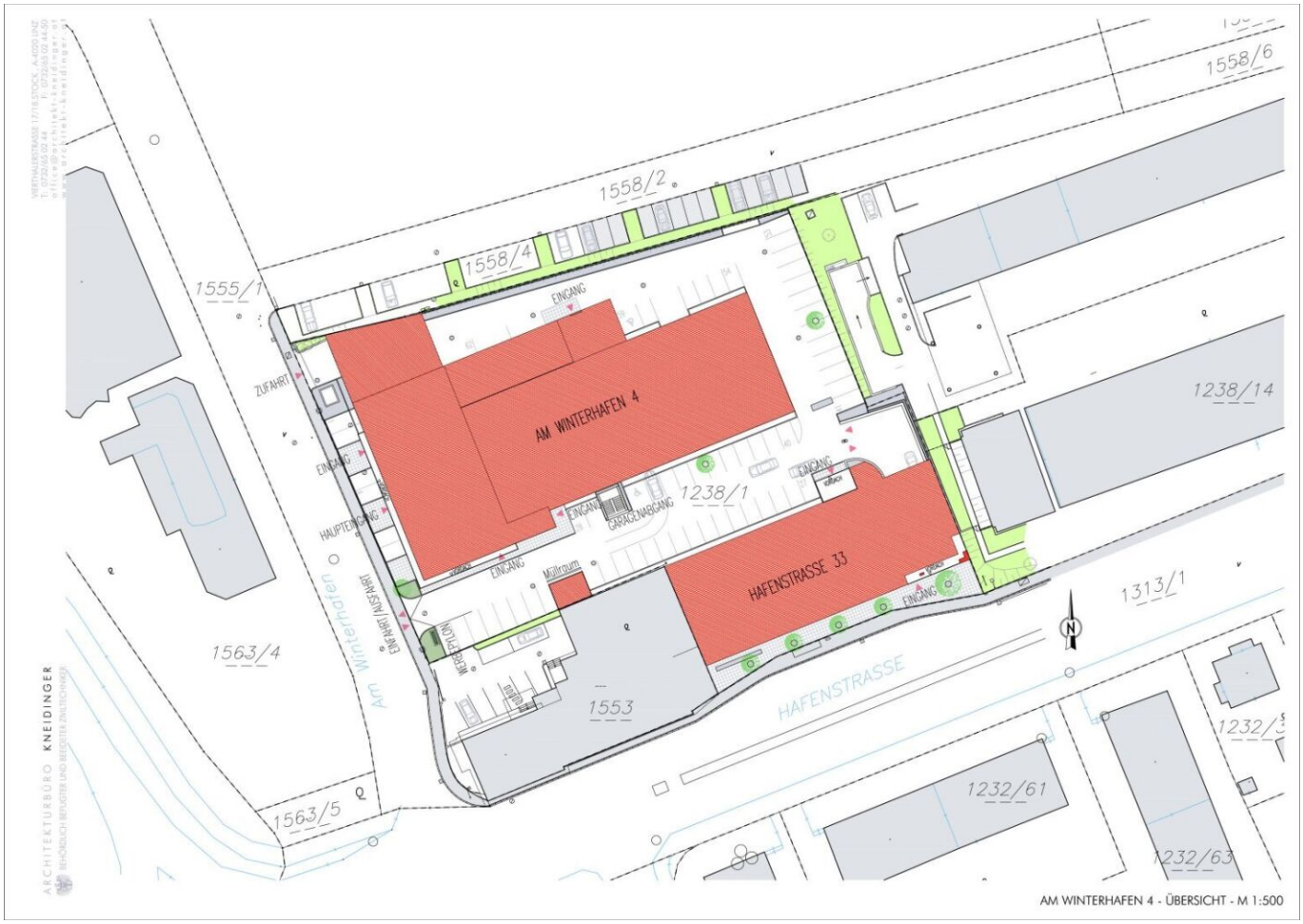




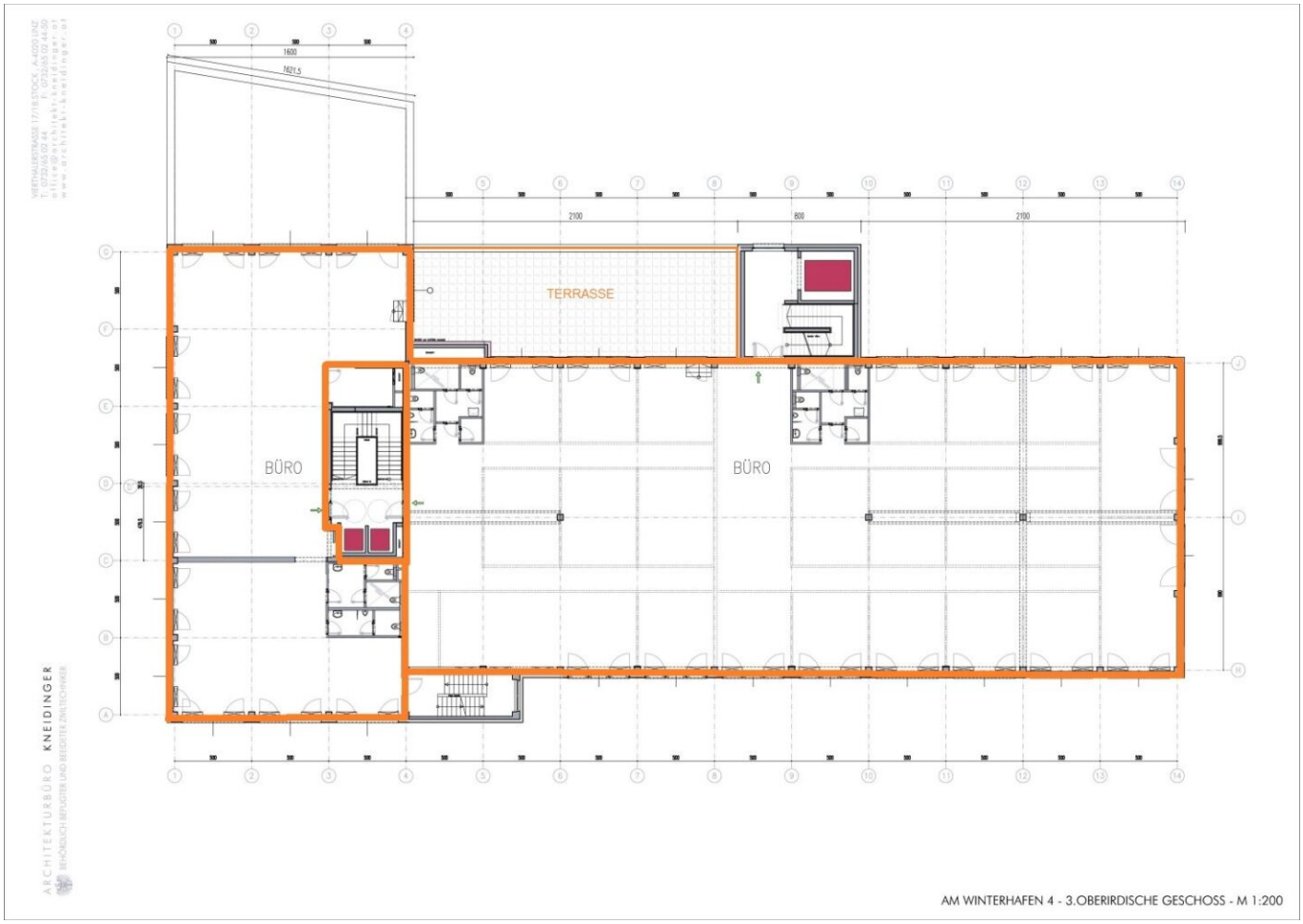
NEUSON REAL GMBH



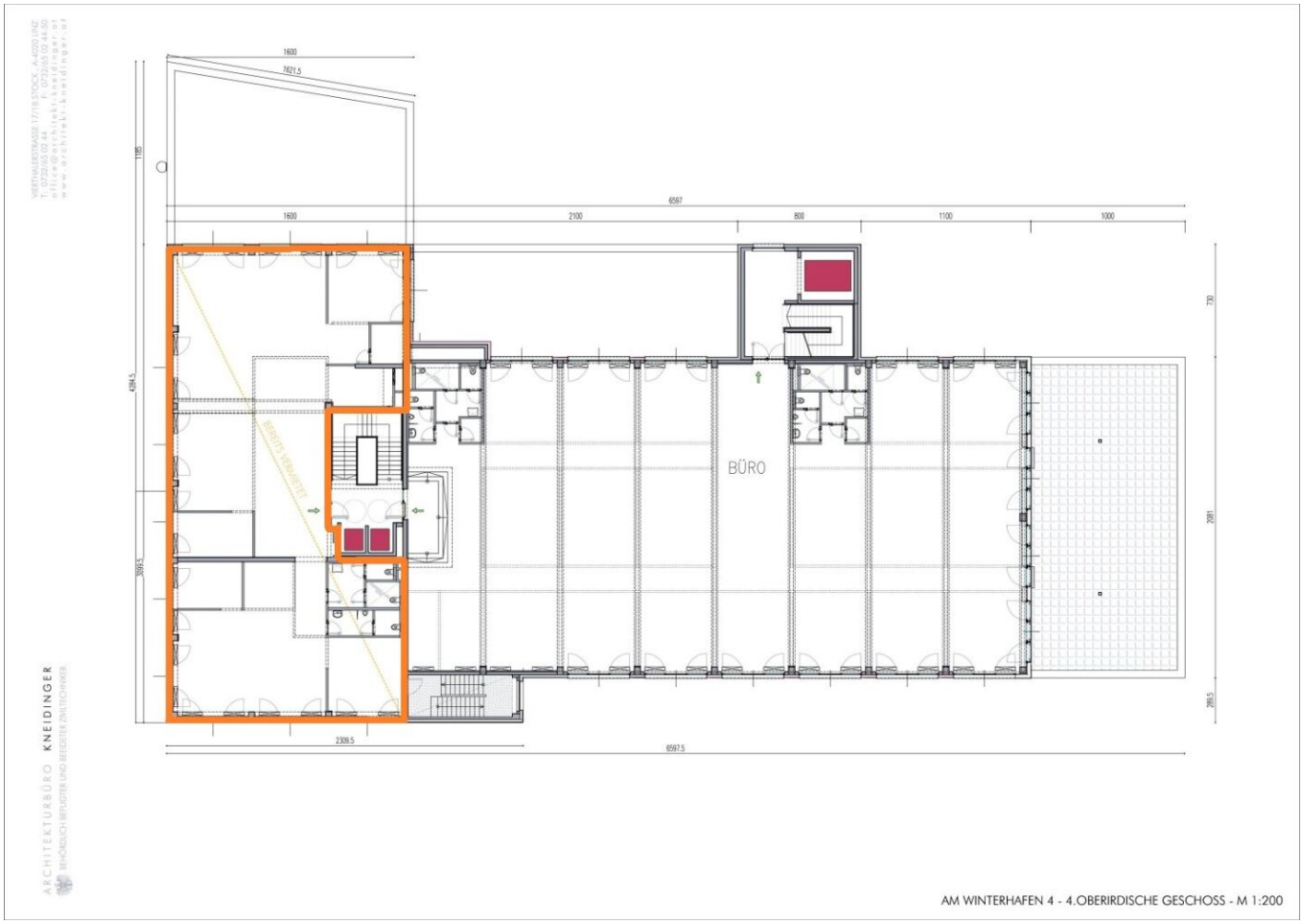
NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH

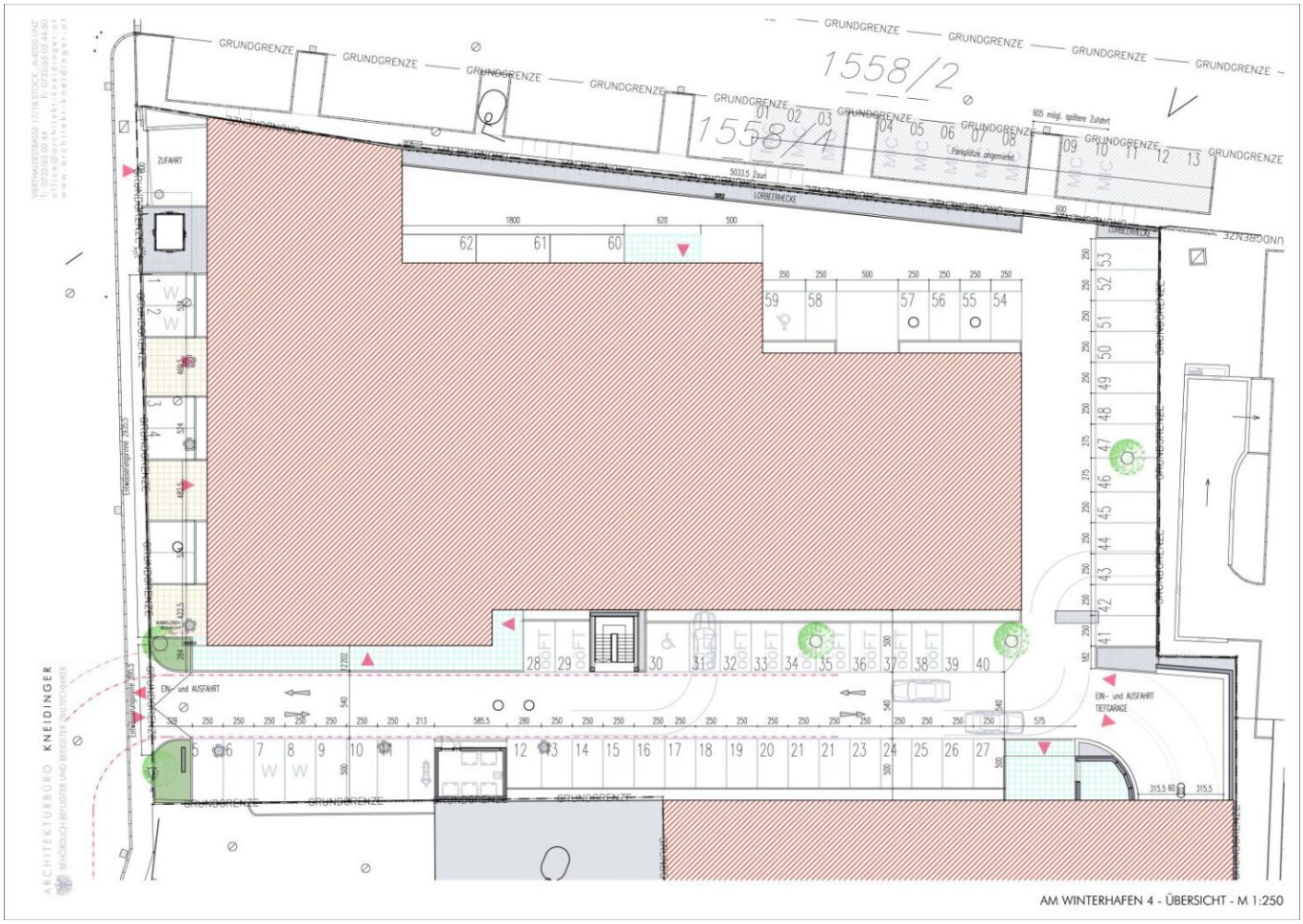


NEUSON REAL GMBH



AM WINTERHAFEN 4 - 4.OBERIRDISCHE GESCHOSS - M 1:200

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH

