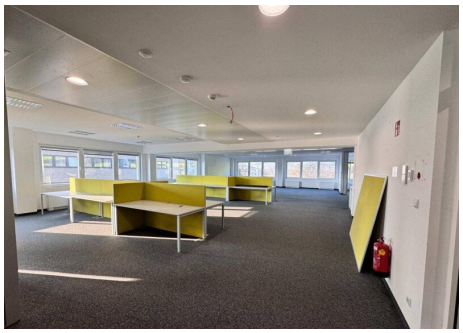
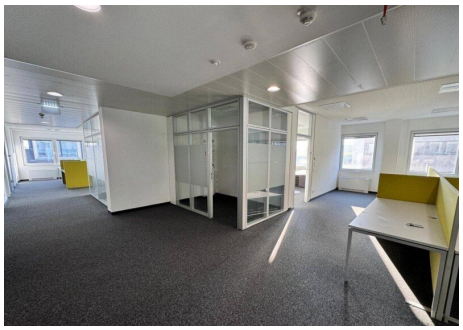
# +Direkt vom Eigentümer+ Modernes klimatisiertes Büro Am Winterhafen, Linz Zentrum

**Am Winterhafen 4, 4020 Linz, Österreich**







**Eckdaten Objektnummer 138**

**Nutzfläche:** ca. 385,14 m²
**Bürofläche:** ca. 385,14 m²

**Heizung:** Fernwärme
**Stockwerk:** 3. Etage / 3. Obergeschoss
**Lift:** Personenaufzug

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete*:** | 8.457,67 € |
| **Miete pro m² (exkl. USt.):** | 15,00 € |
| **Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):** | 3,30 € |
| **Miete:** | 5.777,10 € |
| **Betriebskosten:** | 1.270,96 € |
| **Umsatzsteuer:** | 1.409,61 € |
| **monatliche Gesamtbelastung:** | **8.457,67 €** |

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Energieausweis gültig bis:** 02.09.2029
**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!

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 im **3.Obergeschoss** und ist über den **Lift** (Personenlift) und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Fläche verfügt über eine heterogene Sturktur - vom Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, Besprechungsraum und  Begegnungszone. Eine **IT-Verkabelung** ist in der Mieteinheit verlegt bzw. 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 zum Beispiel die **Küche**.

Fahrräder der Mitarbeiter können gerne im **hausgeienen Fahrradraum** problemlos abgestellt werden.

Zudem stehen in der **Tiefgarge** als auch am oberidischen Parkbereich 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 ++**

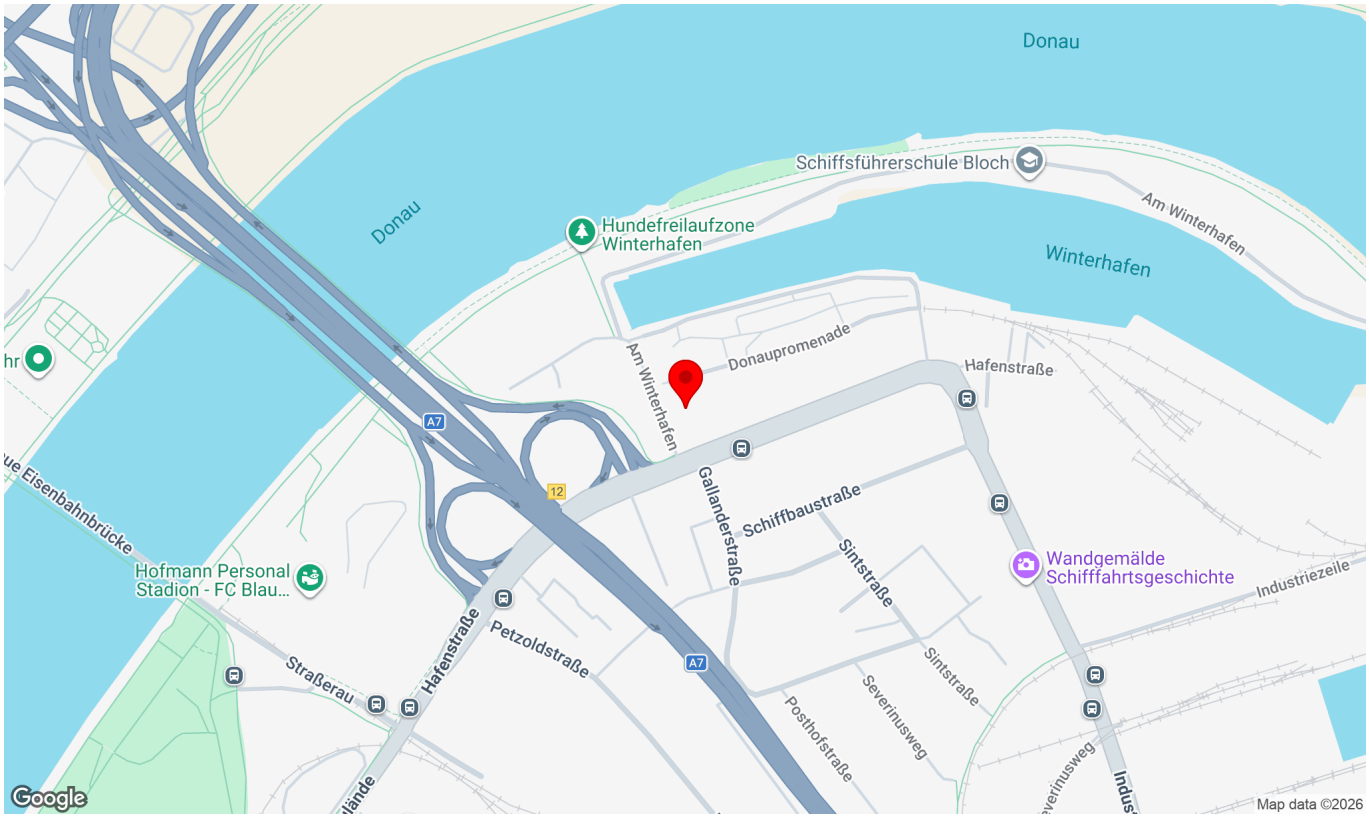
## Ausstattung

Fernwärme, Personenaufzug, Parkplatz, Tiefgarage, Kantine / Cafeteria, Teeküche, Fernwärme, Kühlung, Außenliegender Sonnenschutz

# Lage

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

Am 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 |

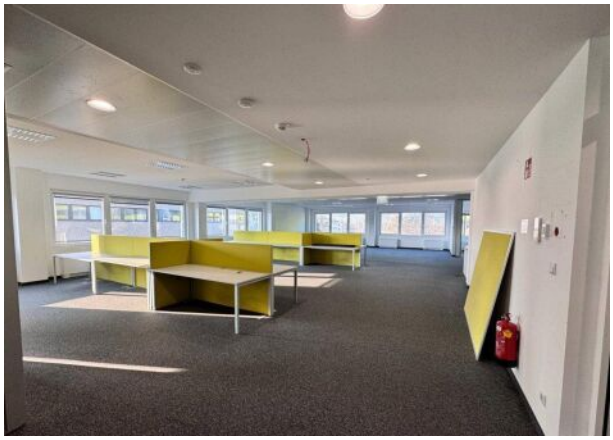
### Sonstige

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

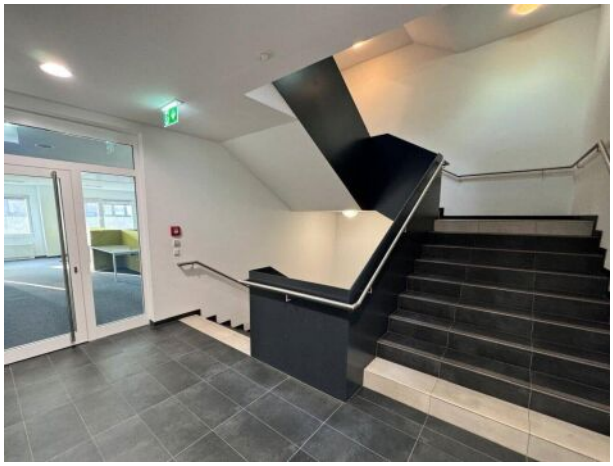
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH





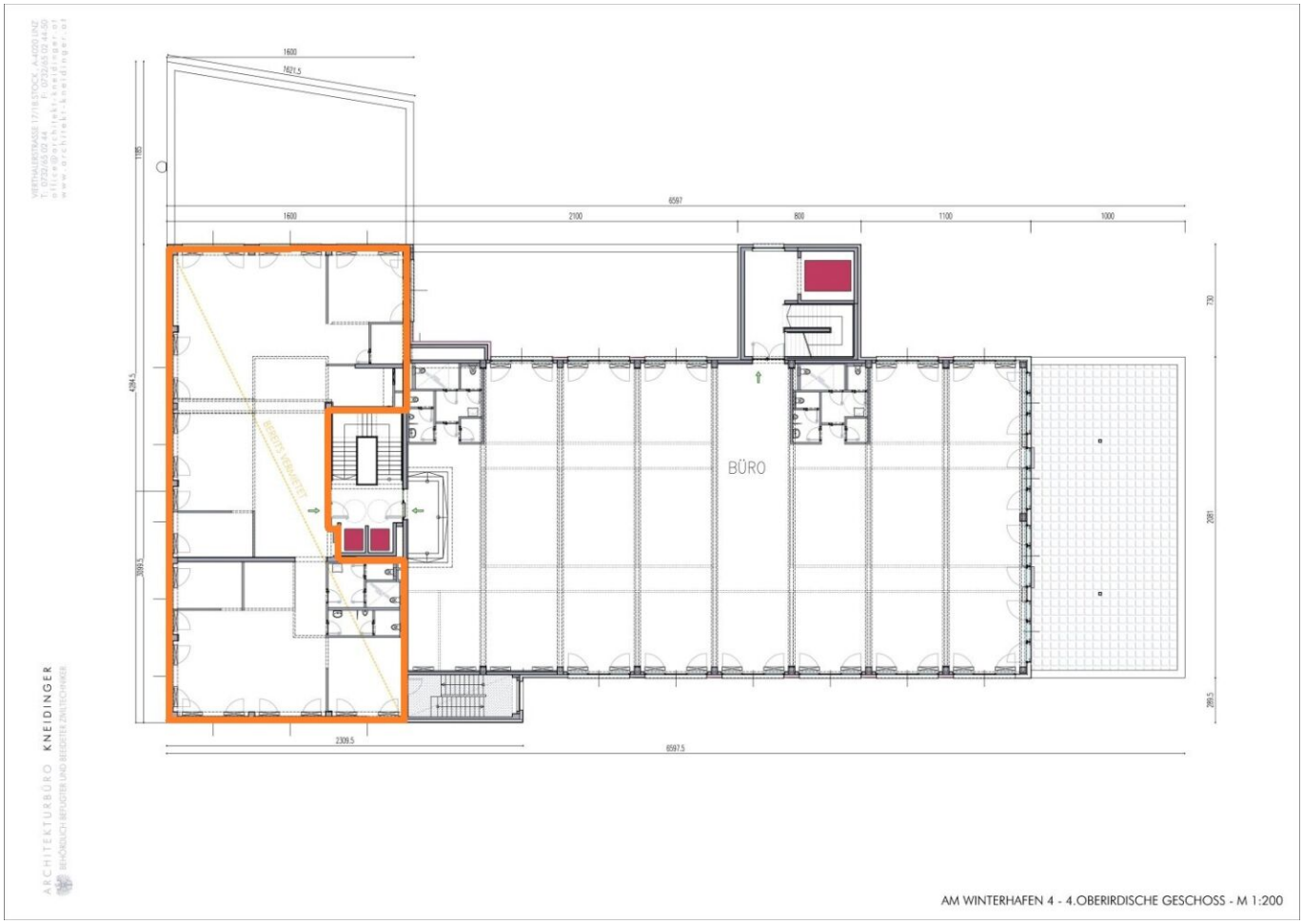






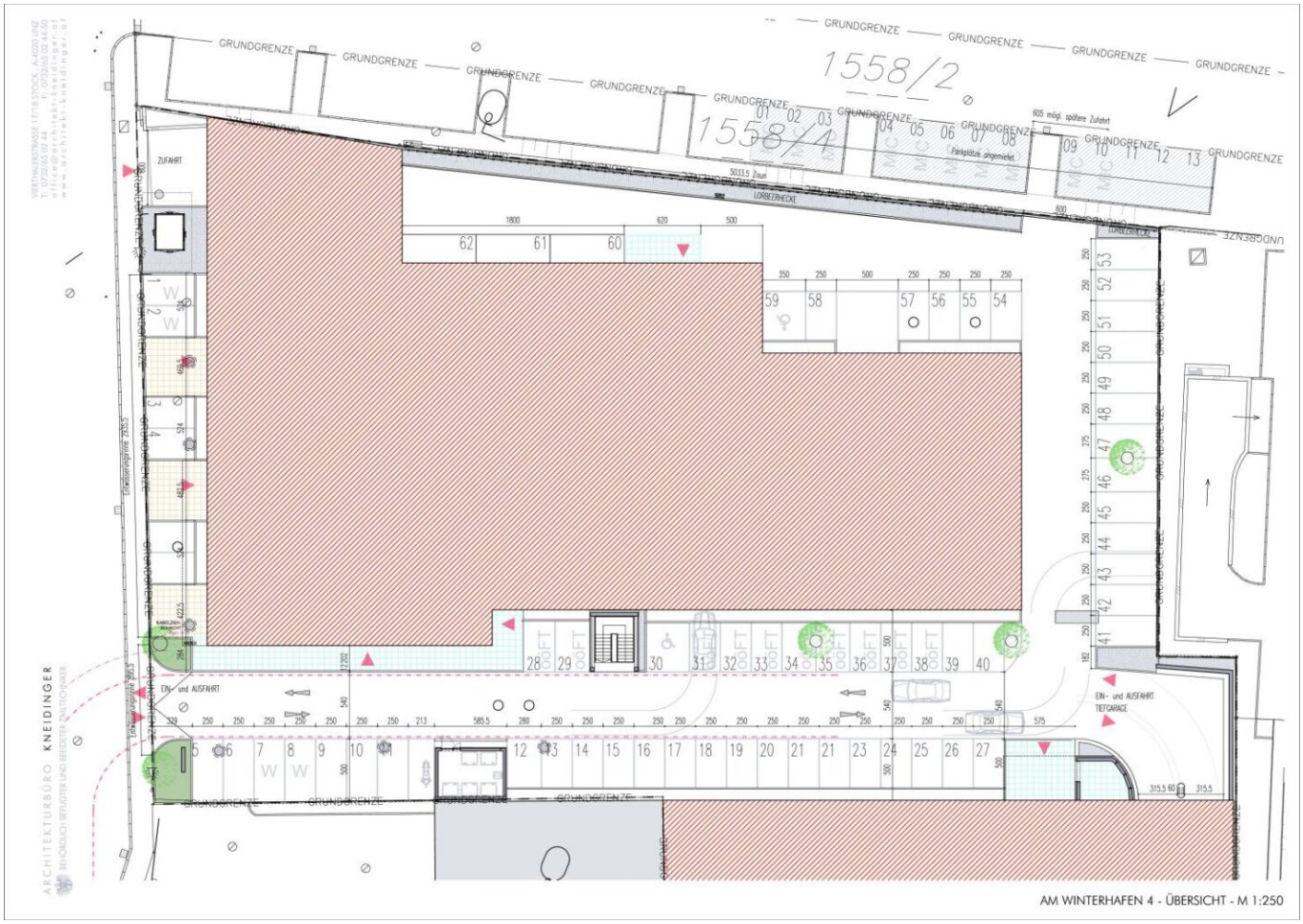


NEUSON REAL GMBH

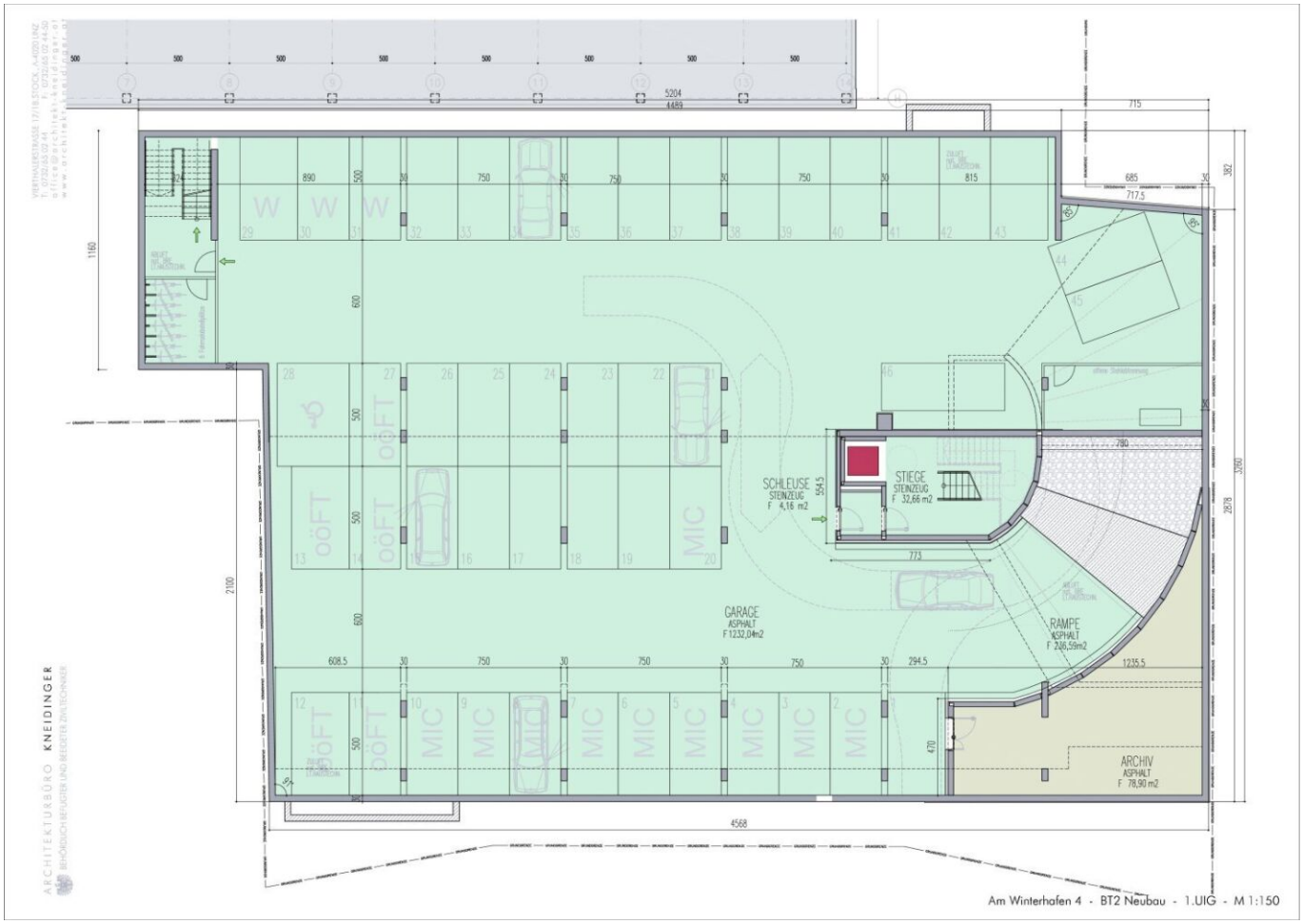



AM WINTERHAFEN 4 - 4.OBERIRDISCHE GESCHOSS - M 1:200

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH

