+DIREKT VOM EIGENTÜMER + Modernes Büro Am Winterhafen, Linz Zentrum, ab sofort

Am Winterhafen 4, 4020 Linz, Österreich







Eckdaten Objektnummer 140

Nutzfläche: ca. 1.369,27 m²
Bürofläche: ca. 1.369,27 m²

Heizung: Fernwärme
Stockwerk: 2. Etage / 2.Obergeschoss
Lift: Lastenaufzug, Personenaufzug
Zustand: neuwertig

Gesamtmiete*:	30.069,17 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	15,00 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,30 €

Miete:	20.539,05 €
Betriebskosten:	4.518,59 €
Umsatzsteuer:	5.011,53 €
monatliche Gesamtbelastung:	**30.069,17 €**

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 Büroflächen Linz Zentrum ab sofort!

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 gepflegte Mieteinheit befindet sich aufgeteilt im 2. 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**. In den Büros ist eine **CAT7-Verkabelung** verlegt. **Glasfaseranschluss** besteht an der Liegenschaft. Ein weiteres Higlight ist die **135 m² große Terrasse**, die das Angebot eines modernen Büros abrundet. Der Mietpreis für die Terrassenfläche liegt bei EUR 5,00/m² zzgl. Steuern.

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 Team-Küche, Aufenhaltsbereich, 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 ++

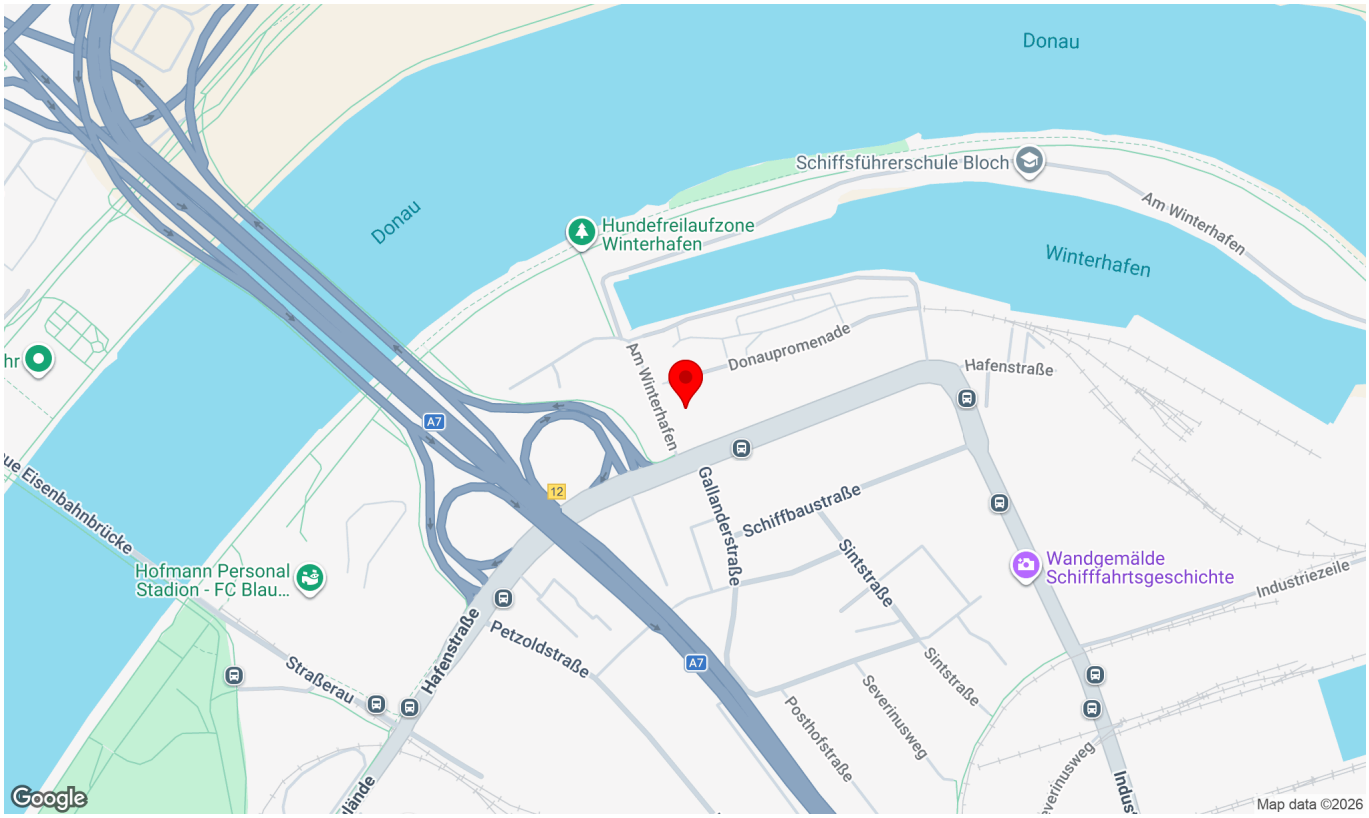
Ausstattung

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

Lage

Direkte Autobahnanbindung (Ast Hafenstraße, A7), Nahe Hotel Donauwelle, TechCenter, XXXLutz

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







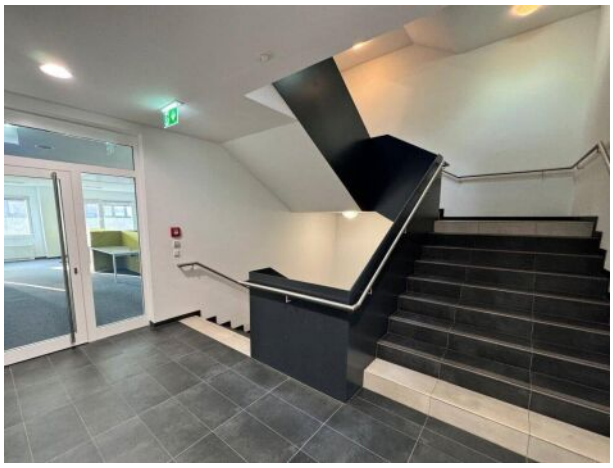




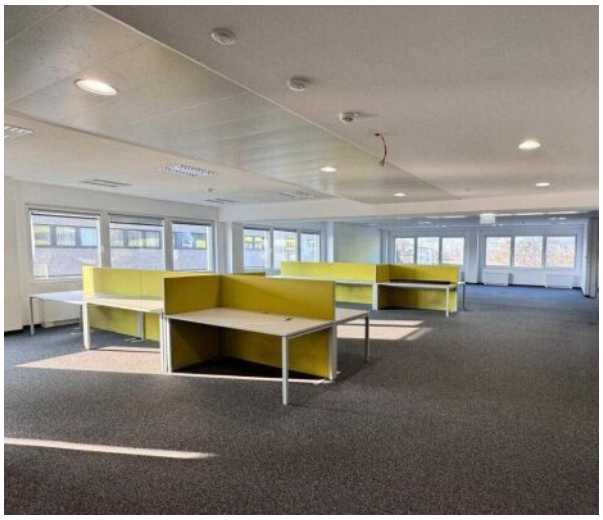


NEUSON REAL GMBH

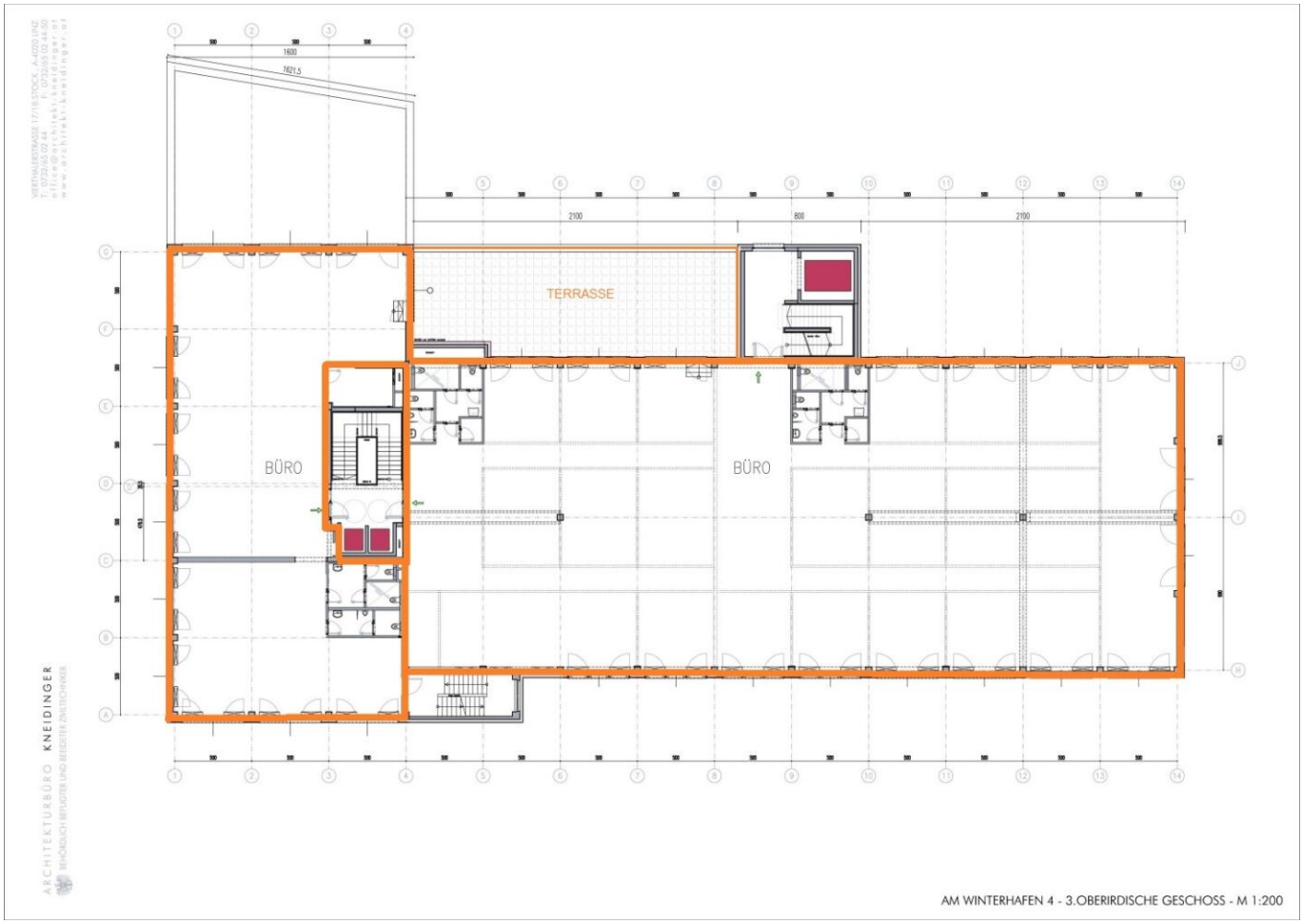




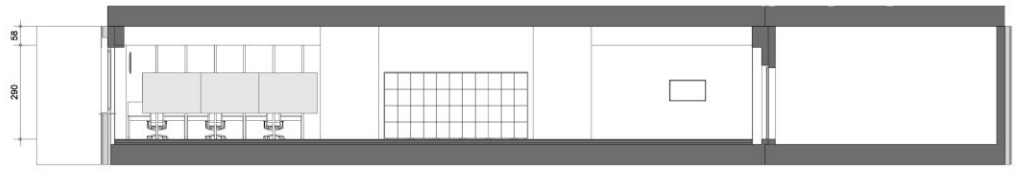




NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH





VORABZUG 04.03.2018 / FREIGABEPLAN xx.xx.200x

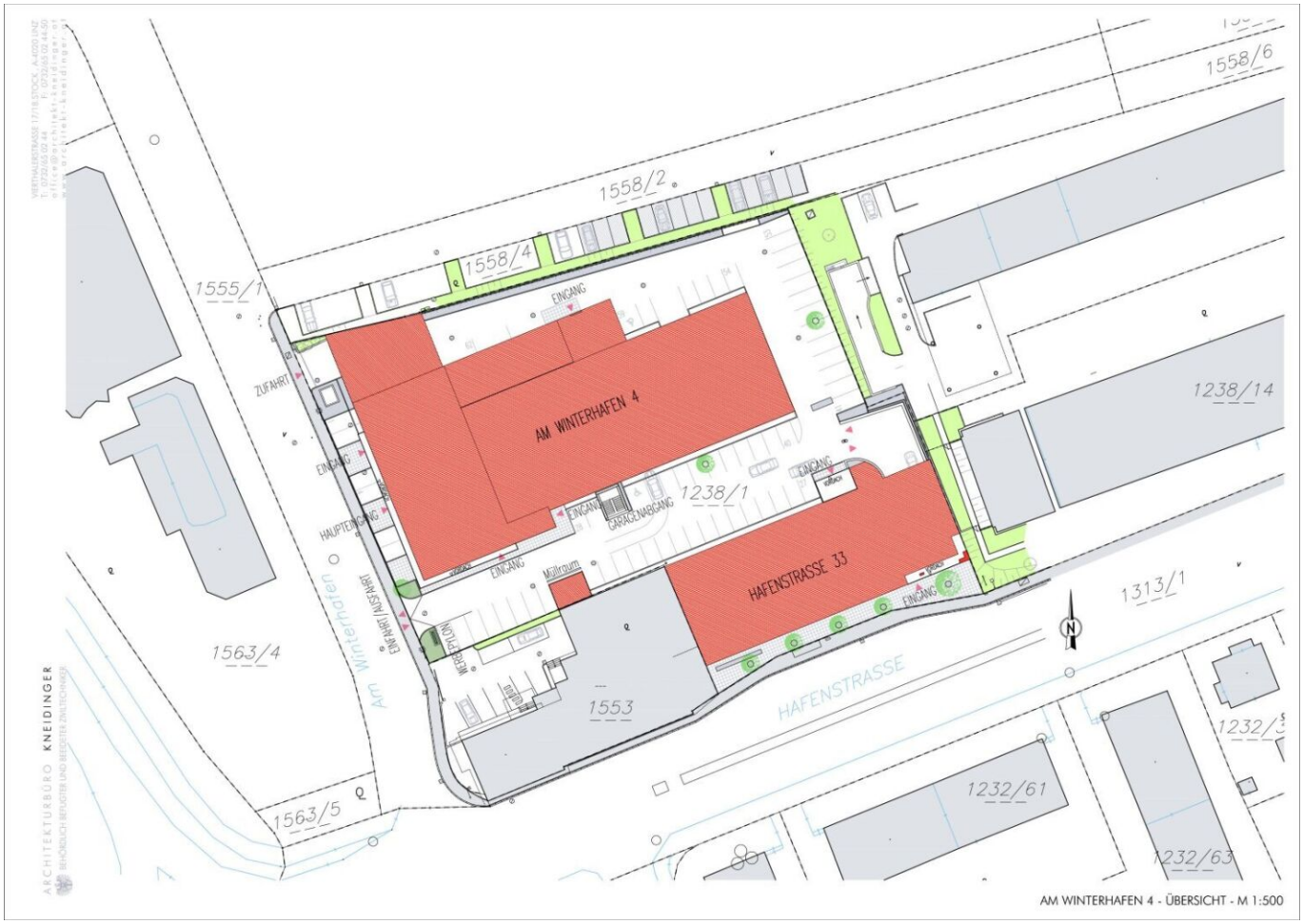
SYMBIOS

ALLE MASSE UND KOTEN SIND ZU PRÜFEN UND ZU KONTROLLIEREN / VOR BEGINN DER AUSFÜHRUNG IST NATURMASS ZU NEHMEN / FÜR MASSE, DIE NICHT EINDEUTIG BESTIMMT SIND, IST DIE AUSFÜHRUNG EINZUSTELLEN UND RÜCKFRAGE DURCHZUFÜHREN / HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF FFOK (+/- 0,00m) IZ RAUM

Bauvorhaben:		Planinhalt:
[redacted] 4030 Linz, Am Winterhafen 4, BT1, E2		ENTWURF - BÜRO INNENAUSBAU, MÖBEL (model 02)
Planverfasser: SYMBIOS GmbH Gewerbestraße 3, A-4072 Alkoven I Linz, Österreich Mailto: symbios@symbios.at, URL: www.symbios.at		Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum des Planverfassers. Sie darf weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden. Jede unbefugte Verwendung, Veränderung oder Weitergabe ist strafbar und wird gerichtlich verfolgt.

Gezeichnet:	Plandatum:	Plannummer:	Revision:	Maßstab:	Plangröße:
JHO	2018-03-04	00	00	1:100	A1

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH

