Attraktive Bürofläche Linz Zentrum mit Terrasse - SOFORT beziehbar ++ direkt vom Eigentümer ++

Am Winterhafen 4, 4020 Linz, Österreich







Eckdaten Objektnummer 171

Nutzfläche: ca. 783,67 m²

Bauart: Neubau
Stockwerk: 3. OG
Lift: Lastenaufzug, Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Terrasse: 1 (ca. 188 m²)

Gesamtmiete*:	17.209,39 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	15,00 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	3,30 €
Miete:	11.755,05 €
Betriebskosten:	2.586,11 €
Umsatzsteuer:	2.868,23 €
monatliche Gesamtbelastung:	**17.209,39 €**

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 - sofort beziehbar!

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 3. Obergeschoss und ist über den **Lift** (2 Personenlifte, 1 Lasten-Personenlift) 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 **IT-Verkabelung** verlegt/ **Glasfaseranschluss** besteht an der Liegenschaft. Ein weiteres Higlight ist die **188 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, daher extra.

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

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 ++

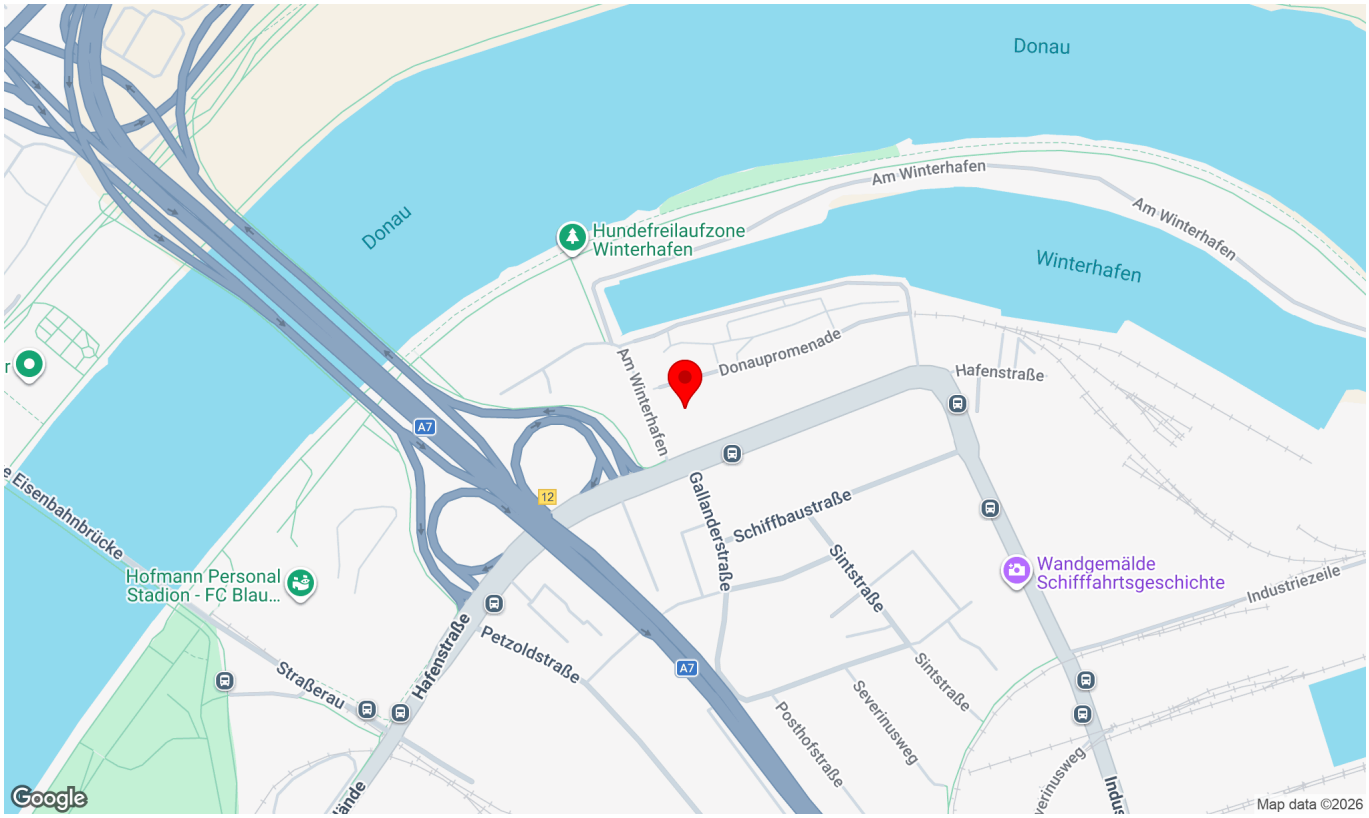
Ausstattung

Lastenaufzug, Personenaufzug, Parkplatz, Tiefgarage, Alarmanlage, Fernwärme, Gebläsekonvektor (fan coil)

Lage

Linz Zentrum, direkte Autobahnanbindung Hafenstraße

Am Winterhafen 4, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	850 m
Klinik	600 m
Krankenhaus	1.475 m

Nahversorgung

Supermarkt	800 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	1.325 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	1.050 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	225 m
Flughafen	3.175 m

Kinder & Schulen

Schule	800 m
Kindergarten	450 m
Universität	1.200 m
Höhere Schule	1.725 m

Sonstige

Bank	800 m
Geldautomat	800 m
Post	1.625 m
Polizei	275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH







NEUSON REAL GMBH

