

**Einzigartig – Erstbezug-Büros und Geschäfte im Projekt  
Hafenportal in 4020 Linz - zur Miete**



09

**Objektnummer: 10900059**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Bürofläche:</b>	218,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



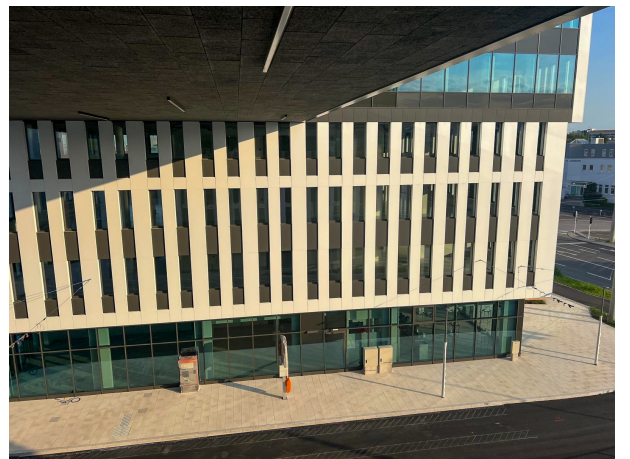
### Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

T 004366287766621  
H 004366488710733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









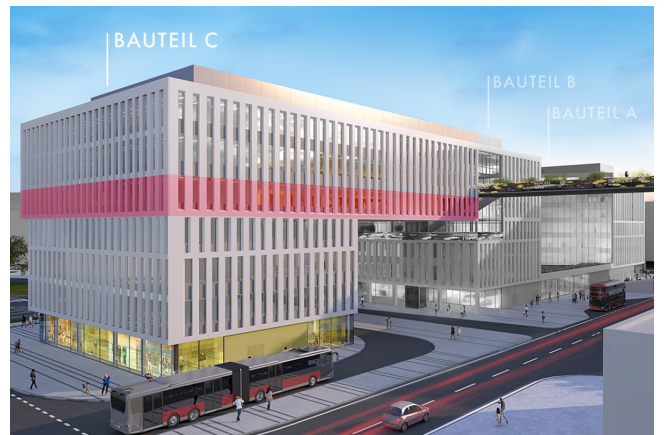
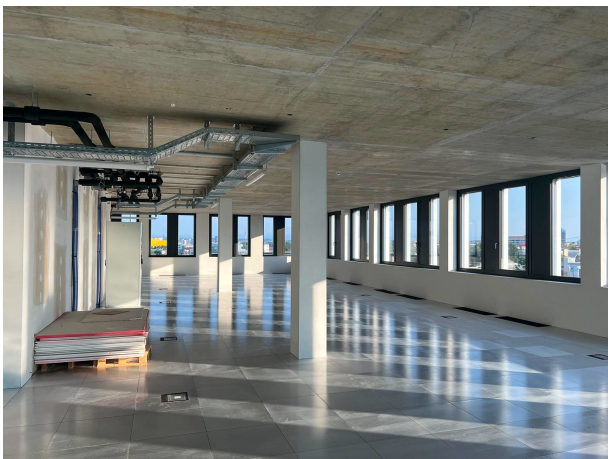


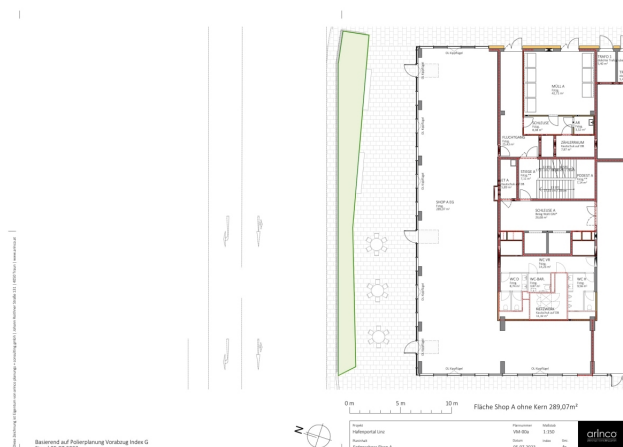
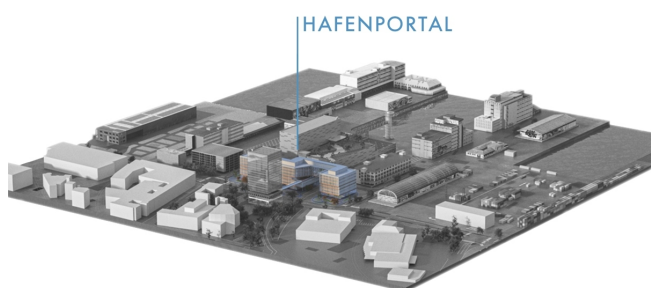
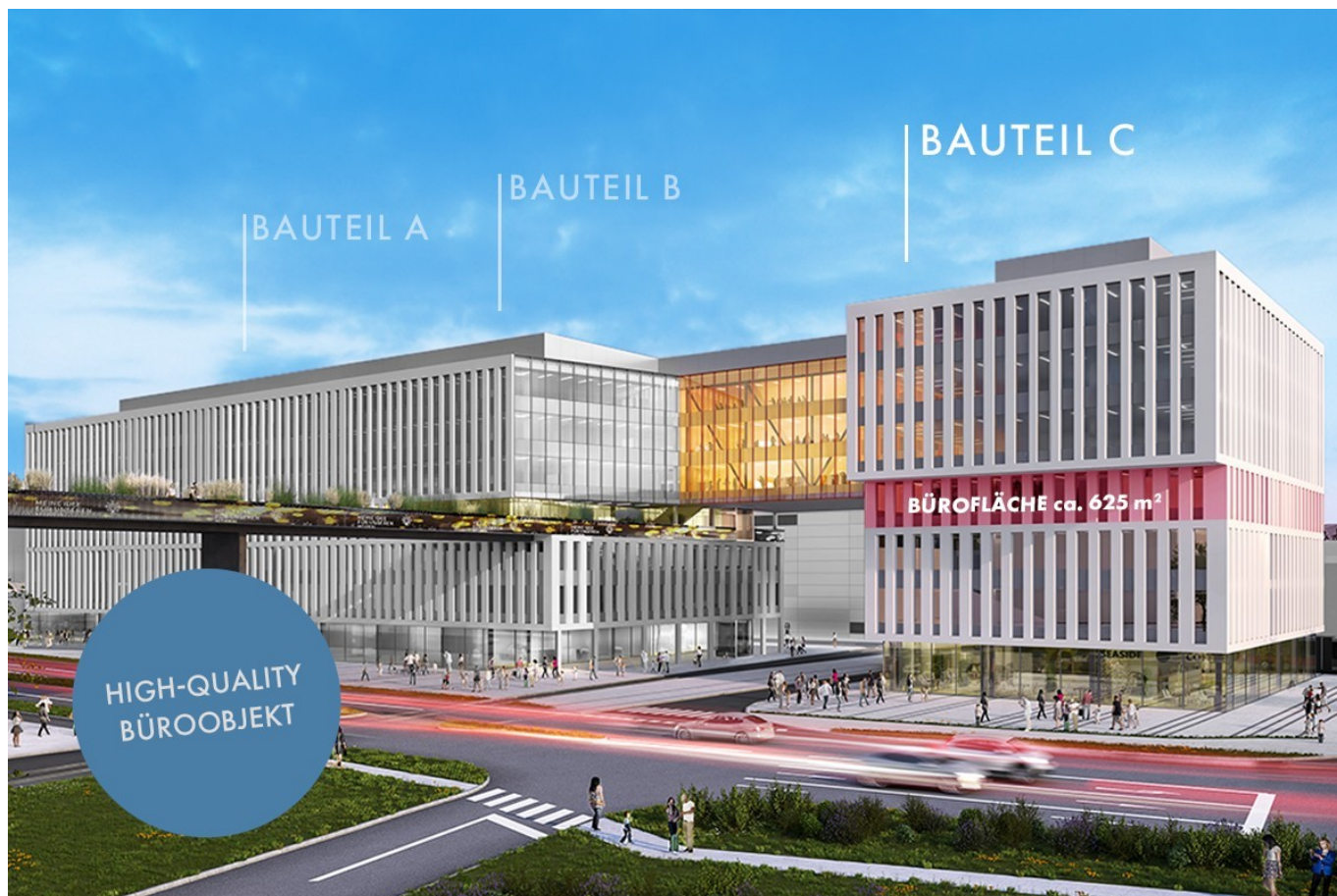














Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Fläche Shop B ohne Kern 217,95m²



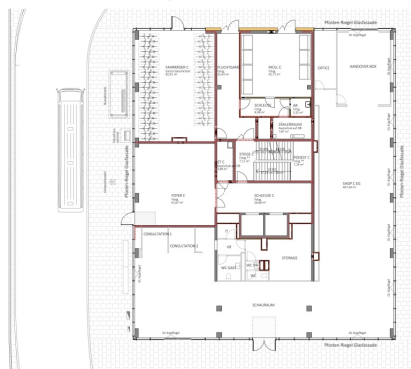
Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
Endgeschoss Shop B

Plannummer:  
VM-00b  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
Gen.  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Fläche Shop C ohne Zwischewände 407,34m²



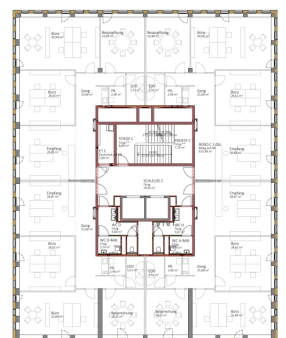
Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
Endgeschoss Shop C

Plannummer:  
VM-01  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
Gen.  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Bürofläche ohne Kern und Zwischewände 633,09m²



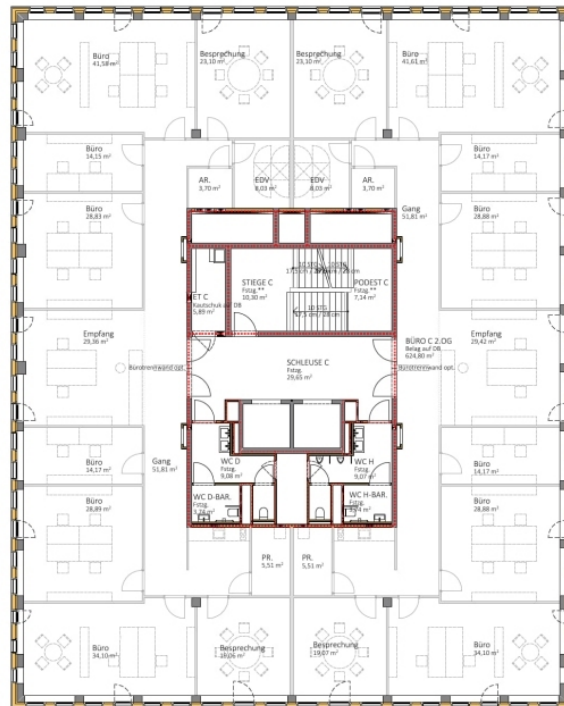
Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
1. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-01  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
Gen.  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 624,80m<sup>2</sup>



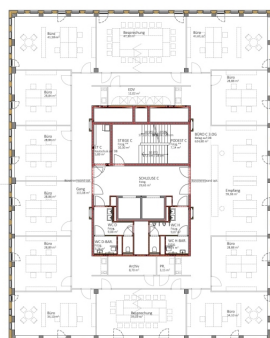
Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
2. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-02  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 624,80m<sup>2</sup>



Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
2. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-02  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 1050,17m<sup>2</sup>



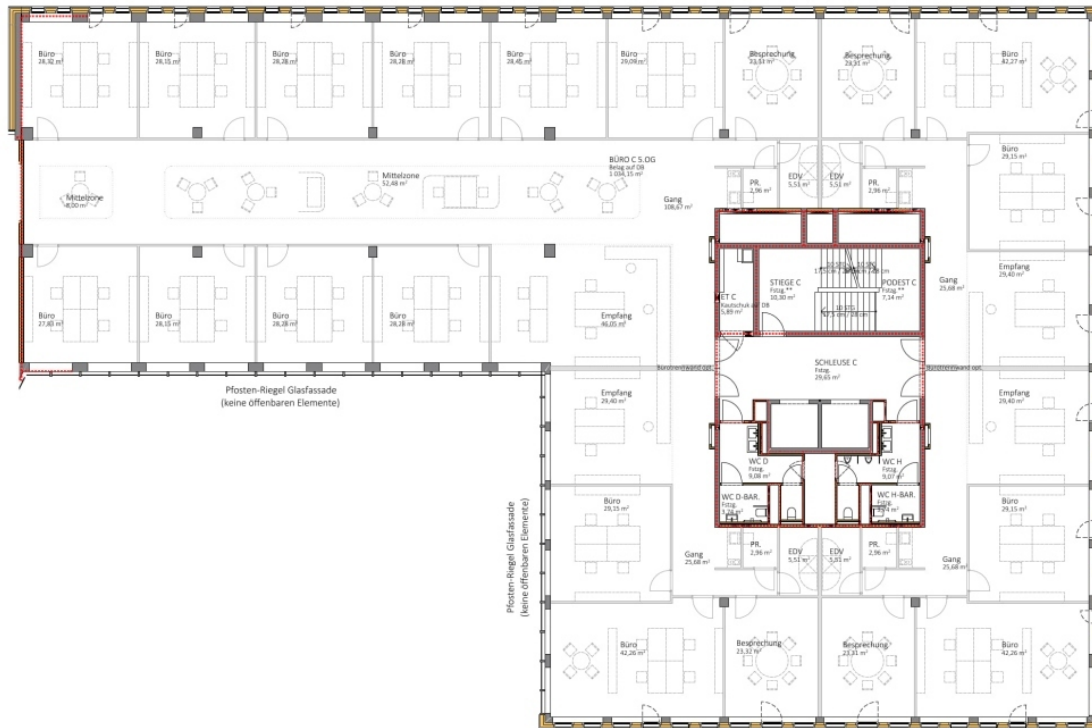
Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
2. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-02  
Datum:  
05.07.2023

Maststab:  
1:150  
Index:  
fp







0 m 5 m 10 m Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1034,15m<sup>2</sup>

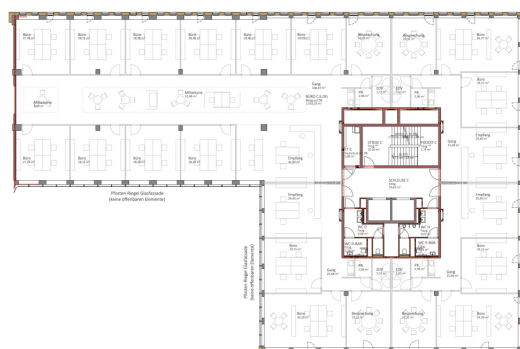


Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
5. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-05  
Datum:  
05.07.2023  
Maststab:  
1:150  
Index:  
Gen.  
fp



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



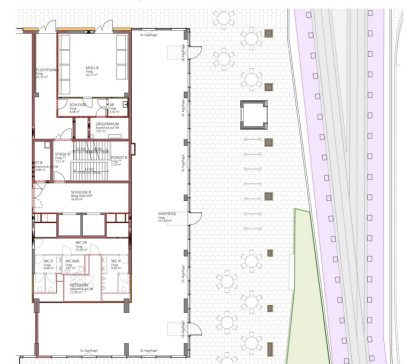
0 m 5 m 10 m Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1034,15m<sup>2</sup>



Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
5. Obergeschoss C



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Fläche Shop B ohne Kern 217,95m<sup>2</sup>



Projekt:  
Hafenportal Linz  
Planinhalt:  
Erdgeschoss Shop B



Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023

© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planungs + consulting gmbh | Johann Rothner Straße 131 | 4050 Traun | www.arlnco.at

## Objektbeschreibung

Ihr neuer Business Standort im Linzer Hafenareal. An diesem zukunftsweisenden und nachhaltig geplanten Standort im Linzer Hafen finden diverse Unternehmen ihr High - Quality Büro- und Geschäftsobjekt. In den drei miteinander verbundenen Bauteilen stehen Flächen ab ca. 220 m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung. Neben der hochwertigen Business-Ausstattung der Einheiten erwartet den zukünftigen Mieter öffentlicher Gastronomiebereich im Erdgeschoß. Der flexible Grundriss der Büroflächen ermöglicht die Ansiedlung jeder gewünschten Bürogröße – vom Großraumbüro bis zur kleinen Start-up Einheit. Als zentrales Bindeglied zwischen Hafenturm und Speziallagerhalle bildet das Hafenportal ein Kernelement von "Projekt Neuland". Der öffentliche Verkehr ist direkt integriert in Form einer wettergeschützten Endhaltestelle. Sichern Sie sich jetzt den zukünftigen Standort für Ihr aufstrebendes Unternehmen! HIGHLIGHTS: - Mitsprache hinsichtlich Gestaltungsmöglichkeiten im Innenausbau - moderne Architektur & Grundrisse - niedrige Betriebskosten – umweltfreundlich - Klimazertifizierung ÖGNI Gold, Klimaaktiv Silber, ESG- und EU-Taxonomie-Konformität - direkte Anbindung an die Autobahn A1 und A7 - bereits fertiggestellt - beste Nachbarschaft - ca. 2/3 an ein weltweit bekanntes Technologieunternehmen vermietet

**VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN:** BAUTEIL C 1. OG gesamt ca. 671 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 336 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00 2. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet 3. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet 4. OG gesamt ca. 1.085 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 362 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,50 5. OG gesamt ca. 1.089 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 363 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 16,50 6. OG gesamt ca. 1.089 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 363 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 17,50

**VERFÜGBARE GESCHÄFTSFLÄCHEN:** EG Shop A gesamt ca. 289 m<sup>2</sup> - bereits vermietet EG Shop B gesamt ca. 218 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00 EG Shop C gesamt ca. 407 m<sup>2</sup> - bereits vermietet

**TIEFGARAGENPLÄTZE:** - gesamt ca. 257 - verfügbar ca. 52 - pro 100 m<sup>2</sup> kann ein Tiefgaragenplatz angemietet werden - €125,00 / Stellplatz netto/Monat + €25,00 BK netto/Monat Betriebskosten je Mieteinheit netto/m<sup>2</sup>/Monat: ca. € 2,90 Alle Preise je m<sup>2</sup>/Monat exkl. USt.