Ruhige Praxis-/Büroflächen von 130 bis 770 m² am Rittsteigerhof!

Rittsteigerhof

Objektnummer: 2713_7010

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberaigen 12
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4202 Hellmonsödt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	127,67 m²
Bürofläche:	127,67 m²
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	53

Provisionsangabe:

3.00 MM

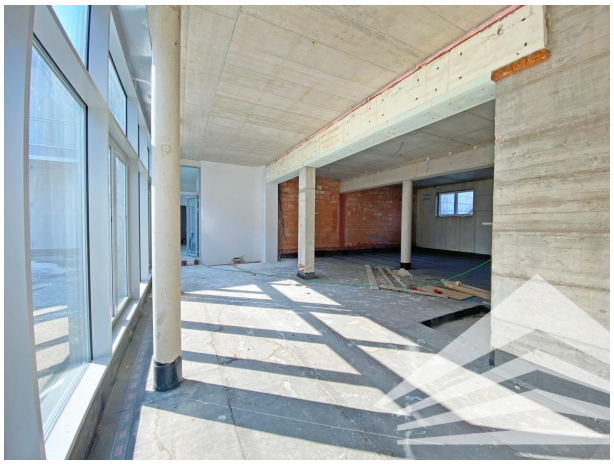
Ihr Ansprechpartner

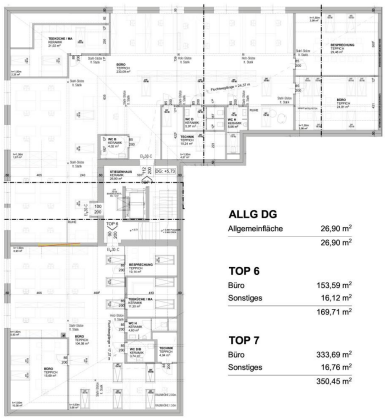
Claudio Feistritzer

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

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





BÜRO DG

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. KEIN MASSSTAB!

DG
1.OG
EG

ALLG DG

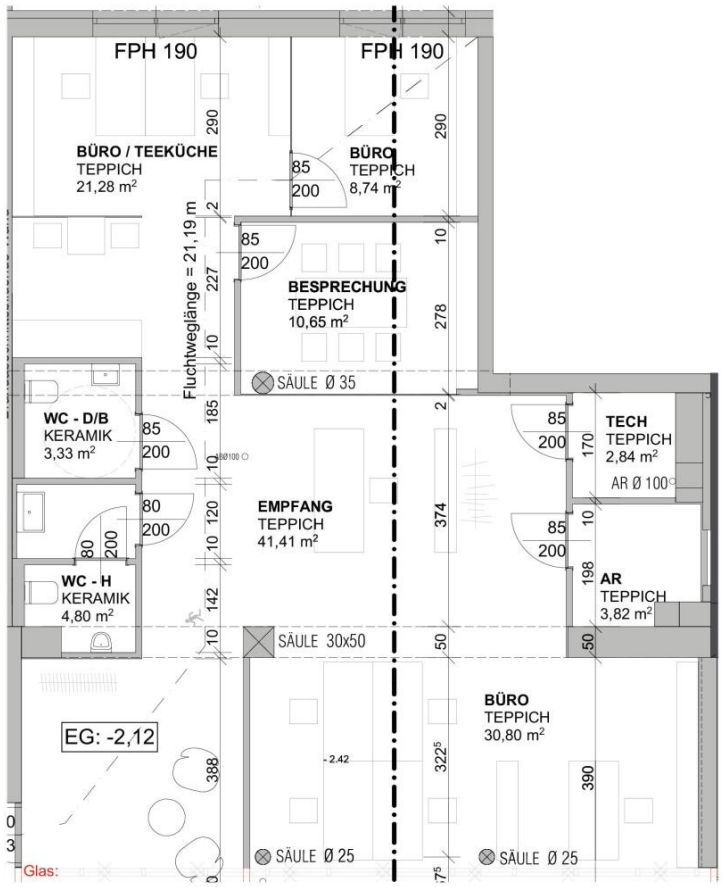
Allgemeinfläche	26,90 m²
	26,90 m²

TOP 6

Büro	153,59 m²
Sonstiges	16,12 m²
	169,71 m²

TOP 7

Büro	333,69 m²
Sonstiges	16,76 m²
	350,45 m²



BÜRO TOP 1

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

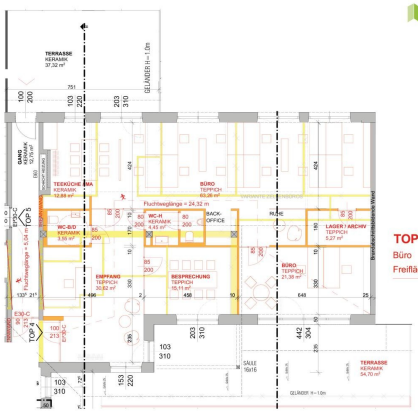
Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. KEIN MASSSTAB!

DG
1.OG
EG

TOP 1

Büro	127,67 m²
	127,67 m²

©PROJEKTAS, 02/2022



BÜRO TOP 4

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. KEIN MASSSTAB!

DG
1.OG
EG

TOP 4

Büro	156,52 m²
Freifläche	92,02 m²
	248,54 m²

BÜRO TOP 7

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. KEIN MASSSTAB!

DG
1.OG
EG

TOP 7

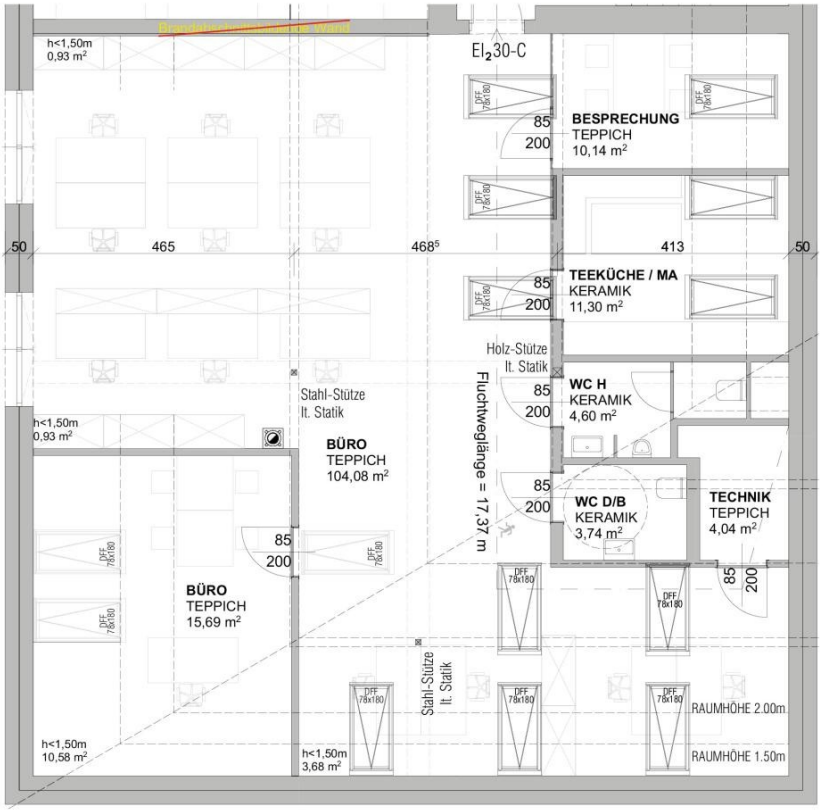
Büro	333,69 m²
Sonstiges	16,76 m²
	350,45 m²

BÜRO TOP 6

Oberaigen 12,
4202 Hellmonsödt

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. KEIN MASSSTAB!

DG
1.OG
EG



TOP 6

Büro	153,59 m²
Sonstiges	16,12 m²
	169,71 m²

©PROJEKTAS, 02/2022

Objektbeschreibung

NEUBAU - DOPPELBODEN - TERRASSE - PARKPLÄTZE QUICKFACTS Nutzfläche gesamt: ab ca. 127,67 m² bis ca. 771,47 m² Raumaufteilung: nach Mieterwunsch Stockwerk: EG, 1. und 2. OG Parkplätze: bis zu 13 Parkplätze in Garage, 40+ Freistellplätze WC Anlagen: getrennt Nettomiete / m²: € 10,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTBESCHREIBUNG** Am Rittsteigerhof in Hellmonsödt wurde ein Zubau errichtet in welchem ab Juni 2022 Praxis- oder Büroflächen von ca. 127,67 m² bis zu ca. 771,47 m² angemietet werden können. Im Innenhof des Neubaues liegt eine attraktive Fläche mit ca. 127,67 m² welche sowohl als Geschäft, Schauraum oder auch Büro genutzt werden kann. Darüberliegend im 1. OG ist eine helle Bürofläche mit ca. 156,52 m² zzgl. einer Terrassenfläche von ca. 92,06 m² angeordnet. Diese beiden Flächen bestechen durch eine Raumhöhe von ca. 3,10m. Das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 487,28 m² ist derzeit unterteilt in 2 Büroeinheiten mit ca. 153,59 m² und ca. 333,69 m². Der Innenausbau wird auf den zukünftigen Mieter angepasst und beinhaltet einen belagsfertigen Doppelboden, abgehängte Decken, Trockenbauzwischenwände und Sanitäranlagen. Im Gebäude befindet sich ein Glasfaseranschluß für eine hervorragende Internetverbindung. Selbstverständlich wurde das Gebäude mit einem modernen Personenlift ausgestattet. Die Mietflächen eignen sich sowohl für den konventionellen Bürobetrieb als auch als Praxen im Gesundheitsbereich. Besonders hervorzuheben ist die inspirierende, ruhige Lage des Rittsteigerhofes für Unternehmen die Ihren Mitarbeitern eine gesundes Arbeitsumfeld bieten wollen. Wandern oder Radfahren im Sommer und Langlaufen im Winter in der direkt angrenzenden Nordic Arena bieten Mitarbeiten sportlichen Ausgleich zum Büroalltag. Ausreichend Parkplätze in der Garage sowie Freistellplätze sind direkt am Objekt verfügbar. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Der Rittsteigerhof in Hellmonsödt liegt malerisch am sonnigen Waldrand im Ortsteil Oberaigen und ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten vom Ortszentrum (3,5 km) erreichbar. Die Fahrzeit vom Hauptplatz Linz über die B 126 beträgt ca. 30 Minuten. Öffentliche Post-Busverbindungen sind in ca. 2 Km Entfernung. Der Loipeneinstieg zur Nordic Arena befindet sich unmittelbar neben dem Rittsteigerhof. Parkplätze sind am Objekt in großer Anzahl vorhanden. Garagenparkplätze können für € 58,00 netto / Monat angemietet werden. **AUSSTATTUNG** Zustand: Neubau Boden: Doppelboden mit Teppichfliese oder Parkett nach Vereinbarung Fenster: öffenbar Sonnenschutz: vorhanden Decke: abgehängt Internetanschluß: Glasfaser Heizung: Wärmepumpe Klima: möglich Teeküche: vorbereitet Lift: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 10,00 / m² / Monat Betriebskosten: € 2,00 / m² / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Wasser: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: unbefristet, ab 4 Jahre Kaution: 3 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.projektas.at Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter www.projektas.atAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1276,7	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	255,34	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	306,41	
Gesamtbetrag	€	1838,45	
Heizwärmebedarf:	48.9 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	B		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.47		
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A++		