

DAS HAFENPORTAL - Neubauprojekt 625 M² moderne Bürofläche



Ansicht Hafenportal Gesamt

Objektnummer: 2713_7528

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Industriezeile
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	624,80 m ²
Bürofläche:	624,80 m ²
WC:	4

Ihr Ansprechpartner



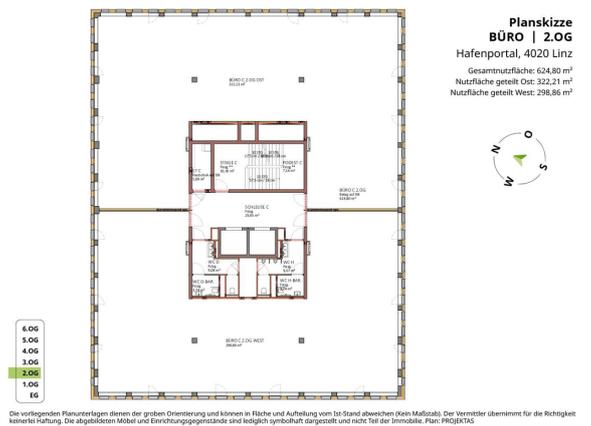
Claudio Feistritzer

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.

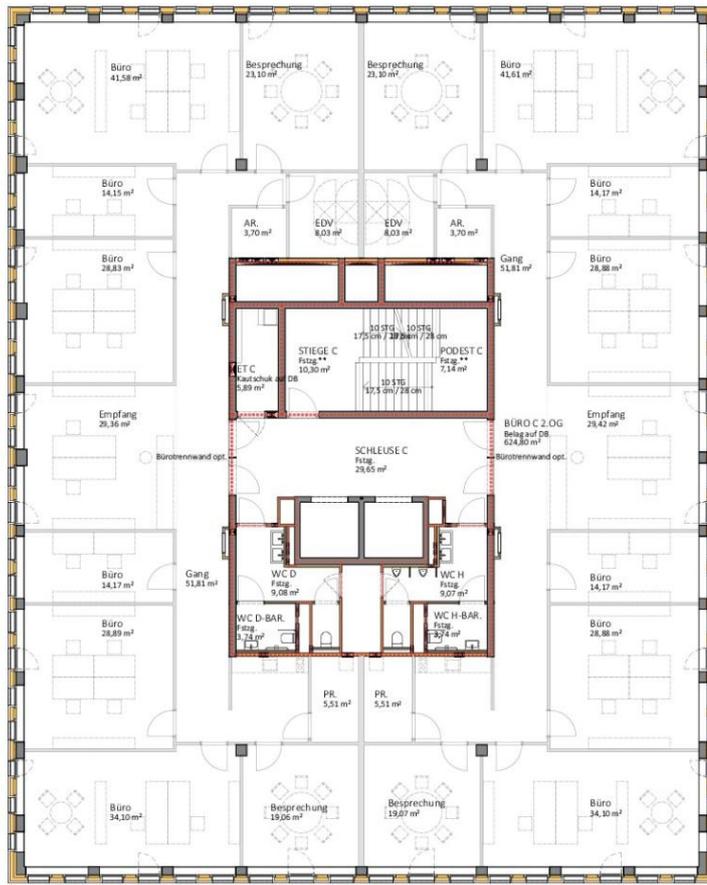
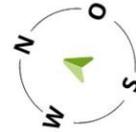




Planskizze BÜRO VORSCHLAG | 2.OG

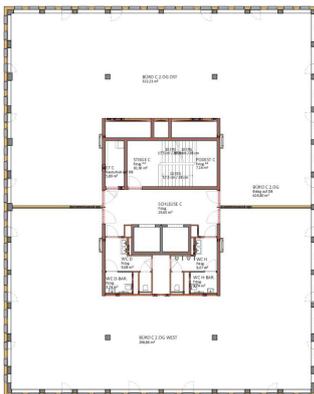
Hafenportal, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



- 6.OG
- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze
BÜRO | 2.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



- 6.OG
- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze
BÜRO VORSCHLAG | 2.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



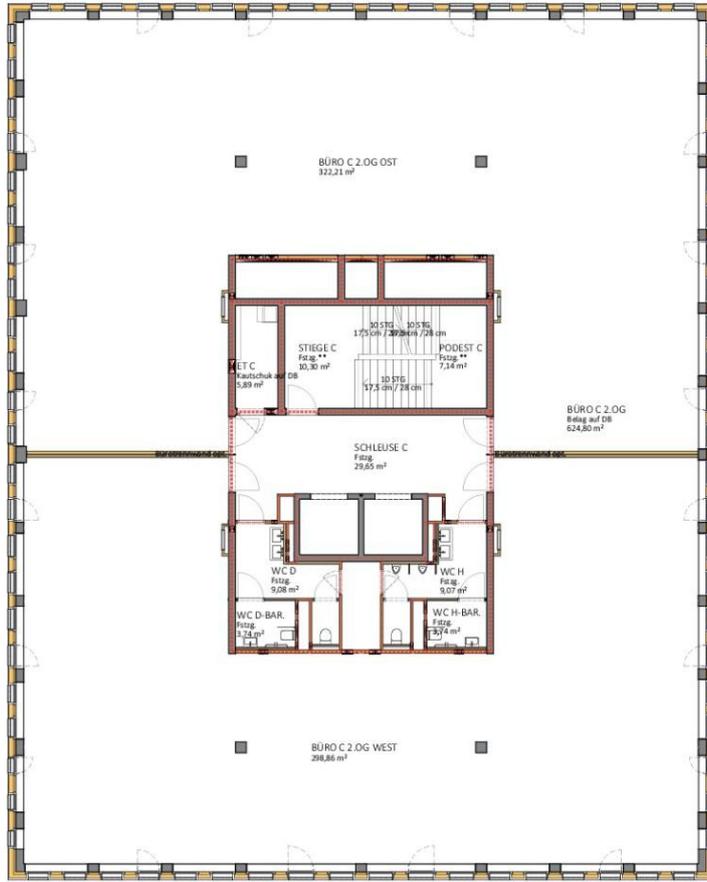
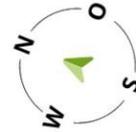
- 6.OG
- 5.OG
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

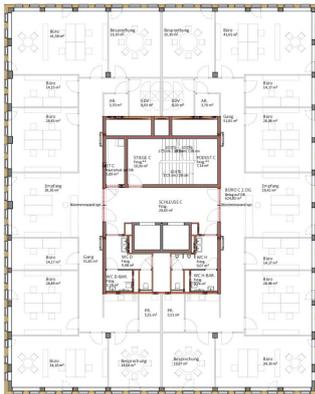
Planskizze BÜRO | 2.OG

Hafenportal, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze
BÜRO VORSCHLAG | 2.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze
BÜRO VORSCHLAG | 2.OG**
Hafenportal, 4020 Linz
Gesamtnutzfläche: 624,80 m²
Nutzfläche geteilt Ost: 322,21 m²
Nutzfläche geteilt West: 298,86 m²



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

Objektbeschreibung

MODERN - FLEXIBEL - HOCHWERTIG - NACHHALTIG QUICKFACTS Bürofläche: ca. 624,80 m² Nebenflächen: ca. 55,57 m² Stockwerk: 2. OG Nutzfläche gesamt: ca. 18.000 m² (ca. 2/3 bereits an globales Unternehmen mit AAA-Rating vermietet) Raumaufteilung: individuell gestaltbar Parkplätze: Tiefgaragenparkplätze anmietbar Nettomiete / m²: ab € 14,50 Bezugstermin: ab ca. Mitte 2024 **OBJEKTbeschreibung** Das Hafenportal Projekt ist der perfekte Ankerplatz für zukunftsorientierte Unternehmen welche einen hochwertigen Standort suchen. Die Umsetzung des über 18.000 m² großen Gewerbeensembles mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss und Büroeinheiten in den 6 Obergeschossen schreitet rasch voran und die Fertigstellung wird mit Mitte 2024 erwartet. Der flexible Grundriss erlaubt dem zukünftigen Mieter die Fläche individuell zu gestalten und die Raumaufteilung zu konfigurieren. Diese Bürofläche mit ca. 625 m² liegt im 2. Obergeschoss des Bauteils C. Das Grundausstattungspaket beinhaltet einen belagsfertigen Doppelboden, ein integriertes Heiz- und Kühlsystem in der Decke, teilweise öffnbare Fenster sowie zusätzliche Lüftung über Bodeninduktivauslässe für optimale Frischluftversorgung, elektrische Raffstores außen sowie eine effiziente LED Grundbeleuchtung. Zukünftigen Mietern ermöglicht diese hervorragende Grundstruktur Büros nach besten Standards auszustatten. Weitere verfügbare Büroflächen im Bauteil C: **Stockwerk Bürofläche (zzgl. Nebenflächen)** 1. Obergeschoss ca. 616 m² (teilbar in ca. 293 m² & 320 m²) 2. Obergeschoss ca. 625 m² (teilbar in ca. 299 m² & 322 m²) 3. Obergeschoss ca. 625 m² (teilbar in ca. 299 m² & 322 m²) 4. Obergeschoss ca. 1.030 m² (teilbar in ca. 321 m² & 705 m²) 5. Obergeschoss ca. 1.035 m² (teilbar in ca. 329 m² & 705 m²) 6. Obergeschoss ca. 1.034 m² (teilbar in ca. 329 m² & 704 m²) **Geschäftsflächen** Zusätzlich sind im Erdgeschoss der Bauteile A & B gut sichtbare Geschäftsflächen mit 289 m² und 218 m² derzeit noch zu mieten. Wir freuen uns Ihnen dieses hochwertige Projekt präsentieren zu dürfen und die passende Fläche für Ihr Unternehmen zu empfehlen. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das Hafenportal liegt an der Industriezeile/Regensburgerstrasse im Linzer Handelshafen mit rascher Anbindung an die Stadtautobahn A7 (Anschluss Hafenstrasse oder Prinz-Eugen-Straße) und in der Folge der A1. Die im Gebäude integrierte Bushaltestelle garantiert eine ideale öffentliche Verkehrsverbindung. Eine Buslinie bietet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof in nur ca. 15 Minuten. Mit dem Fahrrad ist das Hafenportal über das gut ausgebaute Radwegnetz von Linz ebenfalls ausgezeichnet erreichbar. Parkplätze sind in der hauseigenen Tiefgarage für € 125,00 netto zzgl. Betriebskosten anmietbar. Weitere Parkhausflächen sind in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden. **AUSSTATTUNG** Zustand: Erstbezug Fassade: Alu-Glas-Konstruktion Boden: belagsfertiger Doppelboden Fenster: Kunststofffenster (teilweise öffenbar) Sonnenschutz: elektrische Raffstores außenliegend Decke: Heiz-/Kühldecke Beleuchtung: LED Grundbeleuchtung Datenverkabelung: mieterseits Zutrittssystem: elektronische Schließanlage Heizung: Deckenheizung Fernwärme (Betonkernaktivierung) Klima: Deckenkühlung Fernkälte (Betonkernaktivierung) Lift: 2 pro Baukern mit 1150 kg Nutzlast (15 Personen) Sanitäranlagen: getrennt in jedem Stockwerk Brandmeldeanlage: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: ab € 14,50 / m² / Monat Betriebskosten: € 2,90 / m² / Monat Parkplätze: € 125,00 zzgl. € 25,00 BK je Parkplatz Heizkosten: nach Verbrauch Kühlkosten: nach Verbrauch Strom: nach

Verbrauch Wasser: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung ab 5 Jahre Kautio: 3 - 6
 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:

Mi € 98 zz
 ete 65,gl
 37 20
 %
 US
 t.

Be € 19 zz
 trie 73,gl
 bs 07 20
 ko %
 ste US
 n t.

U € 23
 ms 67,
 atz 68
 ste
 uer

Ge € 14
 sa 20
 mt 6,1
 bet 2
 rag

He 30.
 izw5 k
 är W
 meh/(

be m²
dara)
f:
KlaA
ss
e
He
izw
är
me
be
dar
f:
Fa 0.8
kto5
r G
es
am
ten
erg
iee
ffiz
ien
z: