

**MEMPHIS! Neubau-Gastro-/Verkaufsflächen ab ca. 252,29m<sup>2</sup> bis ca. 1.095,77m<sup>2</sup> in Linz zu vermieten! BT2**



Quadrill Linz

**Objektnummer: 6271/16467**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant    |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 4020 Linz                               |
| <b>Baujahr:</b>              | 2021                                    |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug                               |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 1.095,77 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 21.641,46 €                             |
| <b>Kaltmiete</b>             | 26.572,43 €                             |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 19,75 €                                 |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 4.930,97 €                              |
| <b>USt.:</b>                 | 5.314,48 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                                         |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30











## Objektbeschreibung

Topmoderne Verkaufs-/Gastrofläche in Linz zu vermieten!

>> MEMPHIS - Tabak Fabrik Linz (Bauteil 2) <<

Im Jahr 2021 startete der Bau dieses Gebäudes, welches sowohl über Büro-, Handels- und Gastroflächen als auch über Apartments verfügt!

Im Erdgeschoß steht eine Verkaufsfläche, welche auch als Gastrofläche genutzt werden kann, mit insgesamt ca. 1.095,77m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung. Bei Bedarf kann diese Fläche auch in 3 Einheiten unterteilt werden.

Bei einer Teilung der Gesamtfläche stehen den einzelnen Mietern noch ca. 184,59m<sup>2</sup> zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Hier befinden sich Sanitäranlagen, Personalbereich und Lagerflächen.

Am Gelände entsteht außerdem der 109 Meter hohe und aufsehenerregende Landmark. Im obersten Geschoß (27. OG) wird sich das hoteleigene Skyrestaurant mit spektakulärem Ausblick befinden.

### **MÖGLICHE ANMIETBARE FLÄCHEN:**

BAUTEIL 1 (Quadrill) 10.OG bis 25.OG:

Büroflächen mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 13.264m<sup>2</sup> (pro Geschoß ca. 829m<sup>2</sup>)

BAUTEIL 2 (Memphis) EG & 1.OG:

Handel & Gastronomie mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 1.095,77m<sup>2</sup> (ab ca. 252,29m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß

Büroflächen mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 706,80m<sup>2</sup> (ab ca. 154,52m<sup>2</sup>) im 1. Obergeschoß

BAUTEIL 3 (Boston) 1.OG:

Fitnessstudiofläche mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 903,85m<sup>2</sup>

Weiters ist für das Gesamtprojekt eine 3-geschoßige Tiefgarage mit insgesamt ca. 700 Abstellplätzen vorgesehen, wobei die 1. TG-Ebene öffentlich ist und die 2. und 3. TG-Ebene Dauerparkern zur Verfügung steht.

Im Bauteil 1 (Quadrill) & Bauteil 4 (Virginia Haus) können noch Keller- bzw. Lagerflächen angemietet werden.



Die Kosten für die Parkplätze belaufen sich auf:

- Hauptmietzins monatl.: € 140,00/PP zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 25,00/PP zzgl. 20% USt

Vorgesehen ist, dass ca. pro 60m<sup>2</sup> Anmietungsfläche 1 TG-Parkplatz anmietbar ist.

**KONDITIONEN** (Memphis - Gastro EG gesamt):

- Hauptmietzins monatl.: € 19,75/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 4,50/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Heiz-/Kühlkosten und Strom)

Die monatlichen Kosten für Heizung und Kühlung sind noch nicht in den oben angeführten Kosten enthalten und das Akonto hierfür beläuft sich auf € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Heizungsart: Grundwassernutzung mit Spitzenabdeckung durch Fernwärme

Kühlung: Betonkernaktivierte Kühlung durch Grundwassernutzung mit Spitzenabdeckung durch Fernkälte

Fertigstellung: ca. Herbst 2025

Widmung: Kerngebiet

Alle in diesem Expose befindlichen Visualisierungen, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei:

Zechner und Zechner-expressiv

Zechner und Zechner-Flenreisz

Zechner.com-expressiv.at

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, 3D-Schaubilder und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Einrichtungsgegenstände, Kucheneinrichtungen, Sanitäreinrichtungen, Pflanzen, Bauelemente, etc) gelten nicht als Baubeschreibung, sondern als unverbindliche Bau- und Ausstattungsvorschläge. Die in den Vermietungsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung wie die Küchen, Sofas, etc sind im Mietpreis nicht enthalten. Die visualisierten Ausblicke der einzelnen Einheiten müssen nicht mit den tatsächlichen Ausblicken übereinstimmen. Öffentliche Äußerungen im Rahmen der Vermietung, insbesondere in der Werbung (Prospekte, etc), dienen lediglich der Verbildlichung des Bauvorhabens und müssen nicht der Realität entsprechen.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap