

**Exquisites Geschäftslokal mit 218m<sup>2</sup> im Hafenportal in  
4020 Linz - zur Miete**



**ÖRAG**  
Immobilien | Seit 1871

IMG\_0446

**Objektnummer: 10900045**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Gesamtfläche:</b>	217,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	6.023,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.359,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.858,11 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	20,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	499,11 €
<b>Heizkosten:</b>	161,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

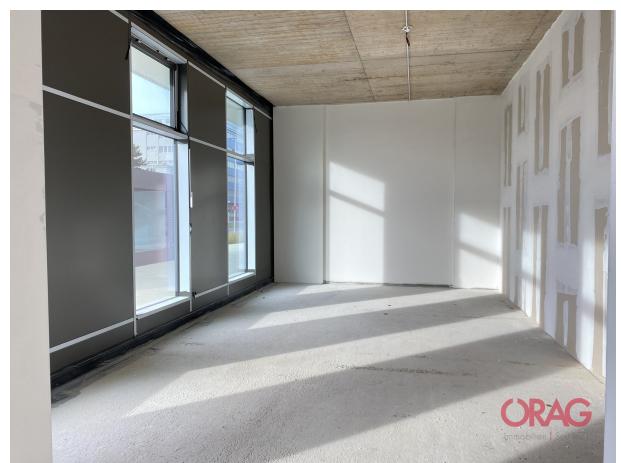
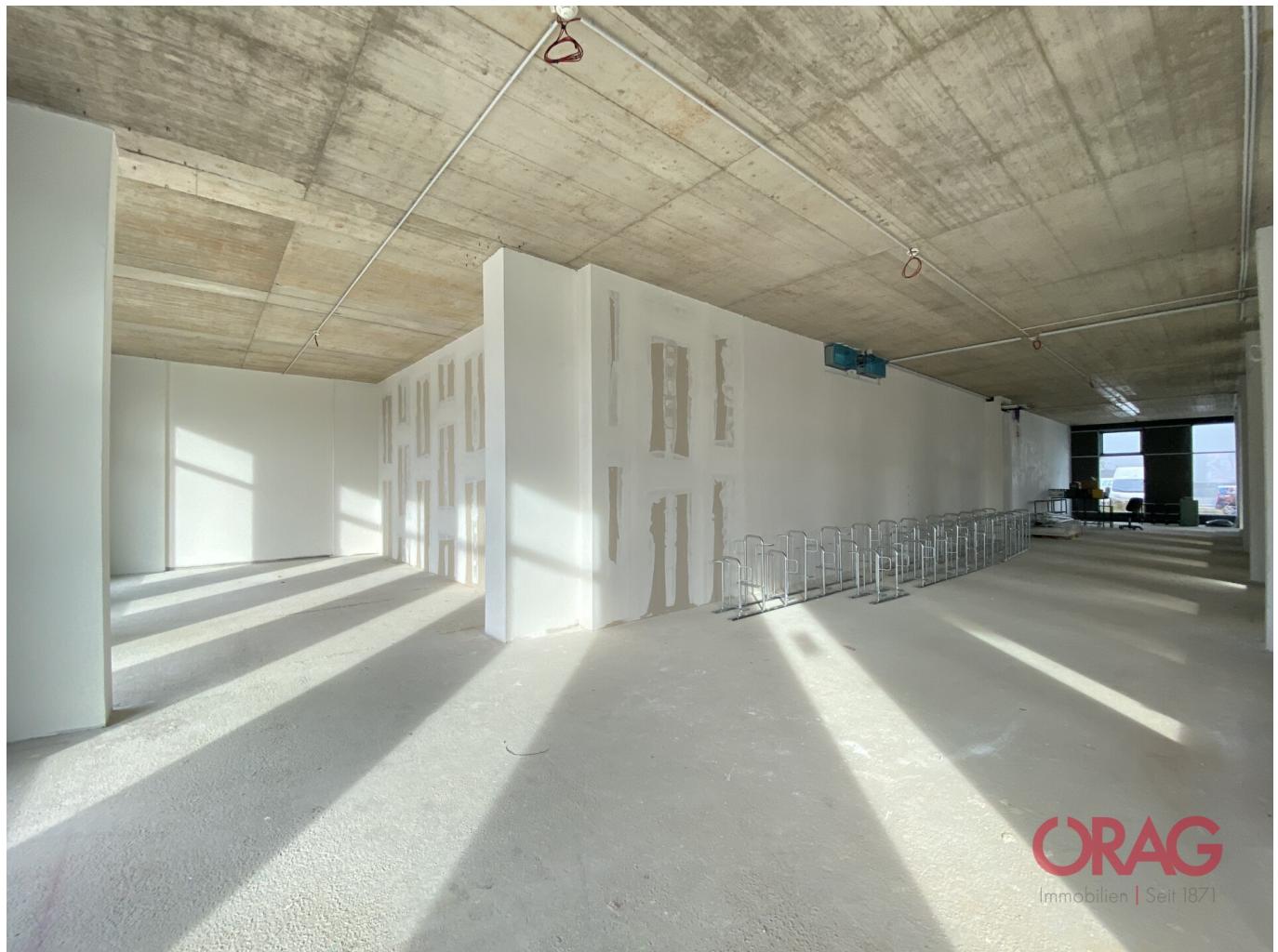


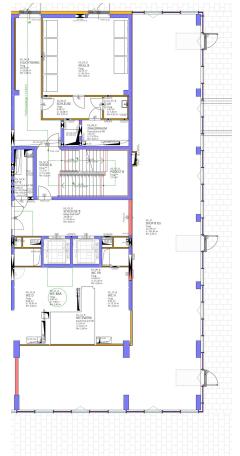
**Rainer Kutschera**

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

T 004366287766621  
H 004366488710733







## Objektbeschreibung

Ihre neue Geschäftsfläche mit bester Sichtbarkeit & ausgezeichneter Nachbarschaft im Linzer Hafenportal mit High-Quality Büro- und Geschäftsflächen. 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 GESCHÄFTSFLÄCHEN:** EG Shop B gesamt ca. 218 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00 BÜROFLÄCHEN sind in Bauteil C ergänzend ebenfalls noch verfügbar - ab ca. 360 m<sup>2</sup> **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