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

IMG_0311

**Objektnummer: 10900052**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Bürofläche:** | 1.089,43 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Gesamtmiete** | 25.531,89 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 17.975,60 € |
| **Kaltmiete** | 20.470,39 € |
| **Miete / m²** | 16,50 € |
| **Betriebskosten:** | 2.494,79 € |
| **Heizkosten:** | 806,18 € |

**Provisionsangabe:**

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rainer Kutschera**

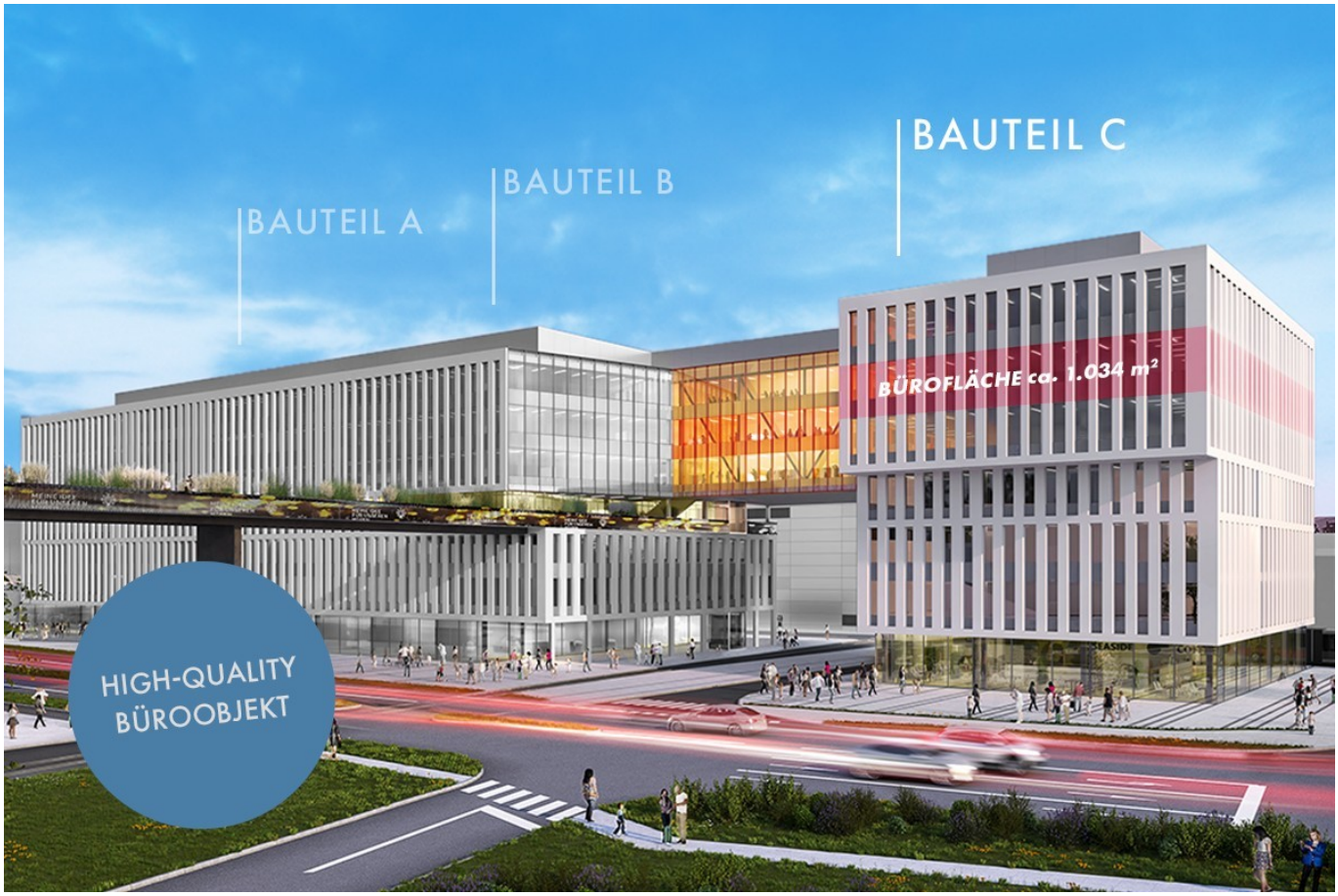
ÖRAG Immobilien West GmbH
Franz-Josef-Str. 15
5020 Salzburg

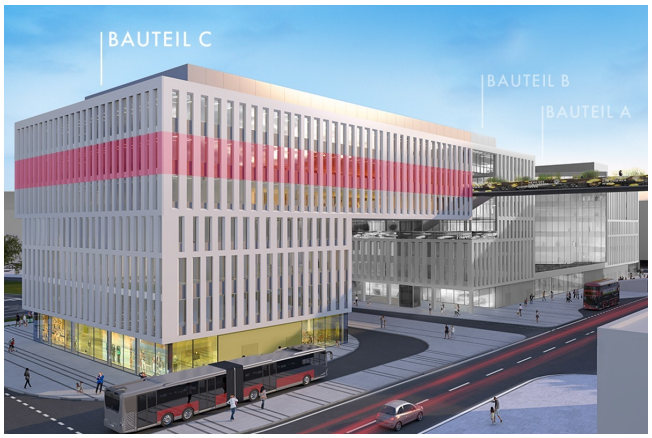
T 00431534730 004366287766621

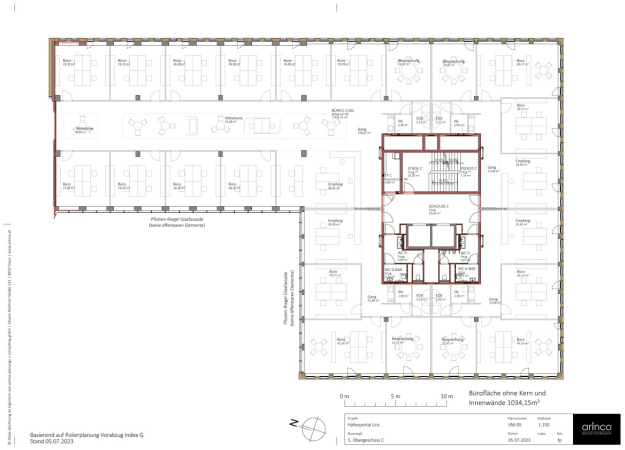
ORAG
Immobilien | Seit 1871

ORAG
Immobilien | Seit 1871

ORAG
Immobilien | Seit 1871


BAUTEIL C
BAUTEIL B
BAUTEIL A
BÜROFLÄCHE ca. 1.034 m²
HIGH-QUALITY
BÜROOBJEKT


BAUTEIL C
BAUTEIL B
BAUTEIL A


Büroflächen ohne Kern und
Innenwände 1034,15m²
Basierend auf Polerplanung Vorabzug Index G
Stand 05.07.2023

# Objektbeschreibung

Ihr neuer Business Standort am 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 m² 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 m² (teilbar ab ca. 336 m²) Nettomiete/m²/Monat: ab € 15,00 2. OG gesamt ca. 680 m² (teilbar ab ca. 340 m²) - bereits vermietet 3. OG gesamt ca. 680 m² (teilbar ab ca. 340 m²) - bereits vermietet 4. OG gesamt ca. 1.085 m² (teilbar ab ca. 362 m²) Nettomiete/m²/Monat: ab € 15,50 5. OG gesamt ca. 1.089 m² (teilbar ab ca. 363 m²) Nettomiete/m²/Monat: ab € 16,50 6. OG gesamt ca. 1.089 m² (teilbar ab ca. 363 m²) Nettomiete/m²/Monat: ab € 17,50 VERFÜGBARE GESCHÄFTSFLÄCHEN: EG Shop A gesamt ca. 289 m² - bereits vermietet EG Shop B gesamt ca. 218 m² Nettomiete/m²/Monat: € 20,00 EG Shop C gesamt ca. 407 m² - bereits vermietet TIEFGARAGENPLÄTZE: - gesamt ca. 257 - verfügbar ca. 52 - pro 100 m² kann ein Tiefgaragenplatz angemietet werden - €125,00 / Stellplatz netto/Monat + €25,00 BK netto/Monat