

**!!!Bezugsfertig!!! Bürogebäude-Neubau 284 m<sup>2</sup> (OG 2)**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 3849\_207**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Heizwärmebedarf:</b>	42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,40
<b>Gesamtmiete</b>	4.603,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.124,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.836,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Haubner

RE/MAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

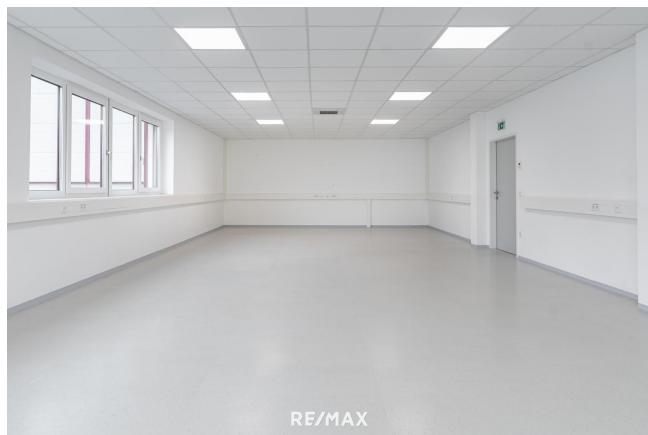
T +43 732 69 48 17 17  
H +43 664 51 59 861

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



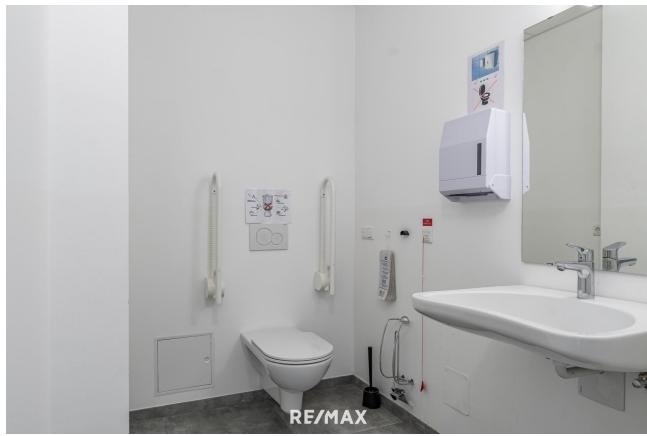


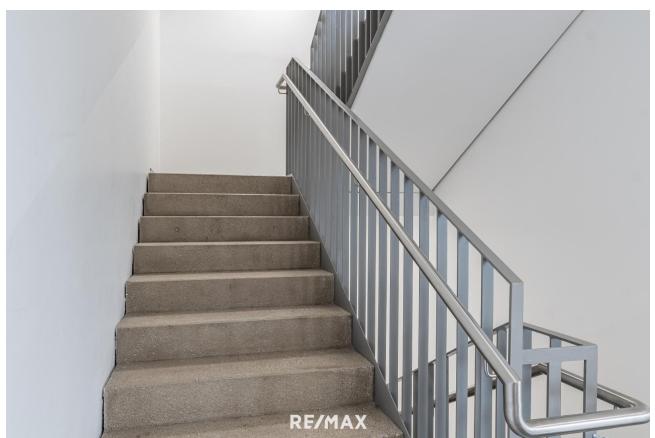
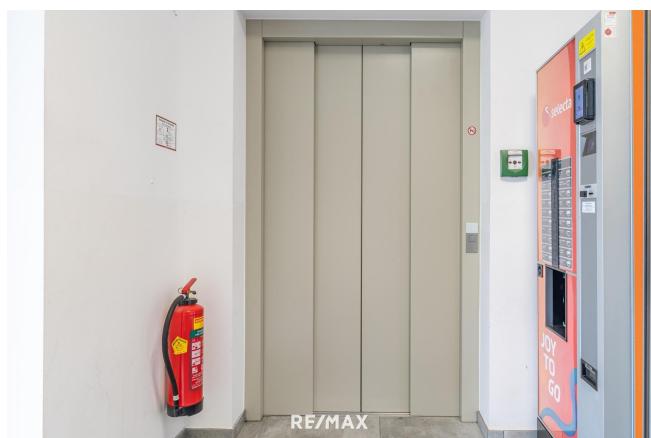


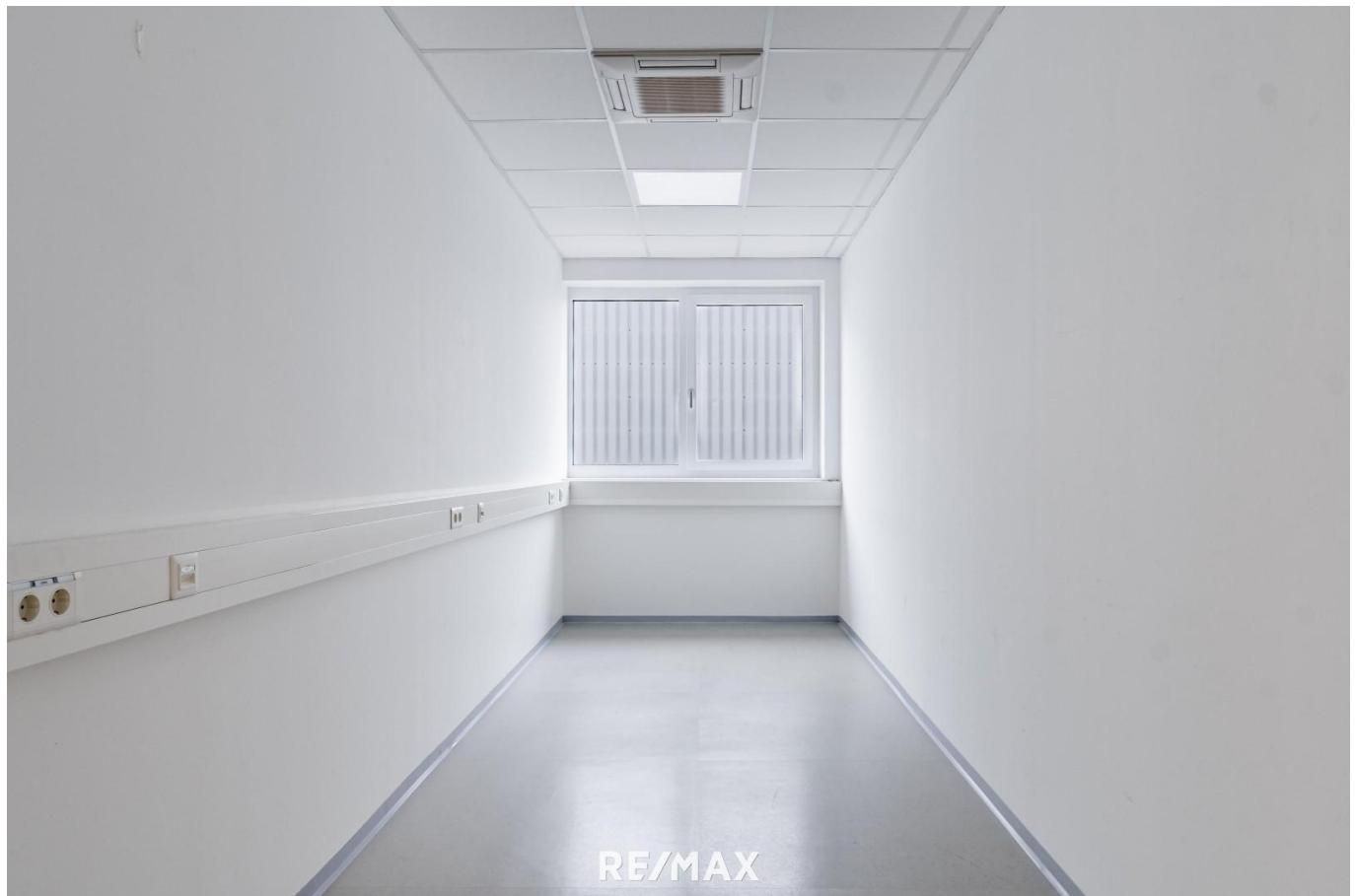














## Objektbeschreibung

OG 2 - Modernes Bürogebäude in zentraler Linzer Lage 284 m<sup>2</sup>

Die vielseitige und umfangreiche Industriezeile hat ein neues Bürogebäude in der Prinz-Eugen-Straße zu vermieten.

Hier finden Sie auf ca. 284 m<sup>2</sup> modernste, individuell gestaltbare Büroflächen.

Die Räumlichkeiten dieses Objekts sind individuell in Absprache mit dem Eigentümer gestaltbar.

Die Etagen teilen sich auf in Kellergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup> (bereits vermietet), Erdgeschoss ca. 284 m<sup>2</sup>, erstes Obergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup>, zweites Obergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Allgemeinflächen inklusive Lift.

Es stehen vor dem Gebäude insgesamt 30 Parkplätze zur Verfügung.

Raumaufteilung 284 m<sup>2</sup>:

4x Büro/Schulungsraum

2x Sanitärräume mit Duschanschluss

Gang

Abstellraum

Aufenthaltsraum

zzgl. Nebenflächen

In der Klimafrage sind Sie ebenfalls ganz vorne mit dabei – Mit der Photovoltaik Anlage wird der Großteil des Gebäudes mit Strom, Heizung und Kühlung versorgt (in den BK. inkludiert).

Das neue Bürogebäude ist zentral gelegen und durch öffentliche Verkehrsmittel wie dem Bus (Linien 17, 19, 21) und dem Schnellbus (Linie 71,72,73) sowie der Autobahn A7 erreichbar. Weiters bietet Ihnen die Infrastruktur an diesem Standort zahlreiche Restaurants und Geschäfte in Ihrer direkten Umgebung.

So schnell erreichen Sie Ihre Ziele mit diesem Standort:

- Restaurant Das Landof 5 Minuten
- Zentrum von Linz: 10 Minuten
- Bahnhof von Linz: 10 Minuten
- Urfahr: 8 Minuten

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses TOP ANGEBOT!

Rufen Sie uns an und wir vereinbaren mit Ihnen gleich einen Termin mit unseren TOP Maklern!

Die Büroflächen sind auch pro Etage anmietbar.

Hier finden Sie die Links für:

Bürohaus 932 m<sup>2</sup>: [www.remax.at/3849-203](http://www.remax.at/3849-203)

Erdgeschoss: [www.remax.at/3849-205](http://www.remax.at/3849-205)

Erstes Obergeschoss: [www.remax.at/3849-206](http://www.remax.at/3849-206)

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miet € 3124 zzgl  
e 20%  
USt.

Betri € 712, zzgl  
ebsk 5 20%  
oste USt.

n  
Ums € 767,  
atzst 3  
euer

Gesa€ 4603  
mtbe ,8  
trag

Heiz 42.0  
wär kWh/  
meb (m<sup>2</sup>a)  
edarf

:  
Fakt 0.4  
or G  
esa  
mten  
ergie

effizi  
enz: