

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



IMG\_0291

**ÖRAG**  
Immobilien | Seit 1871

**Objektnummer: 10900048**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Bürofläche:</b>	671,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	14.529,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.073,40 €
<b>Kaltmiete</b>	11.611,27 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.537,87 €
<b>Heizkosten:</b>	496,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 BMM zzgl. USt.	

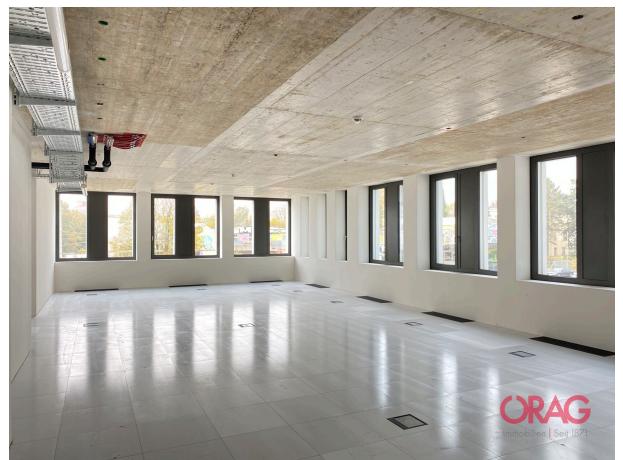
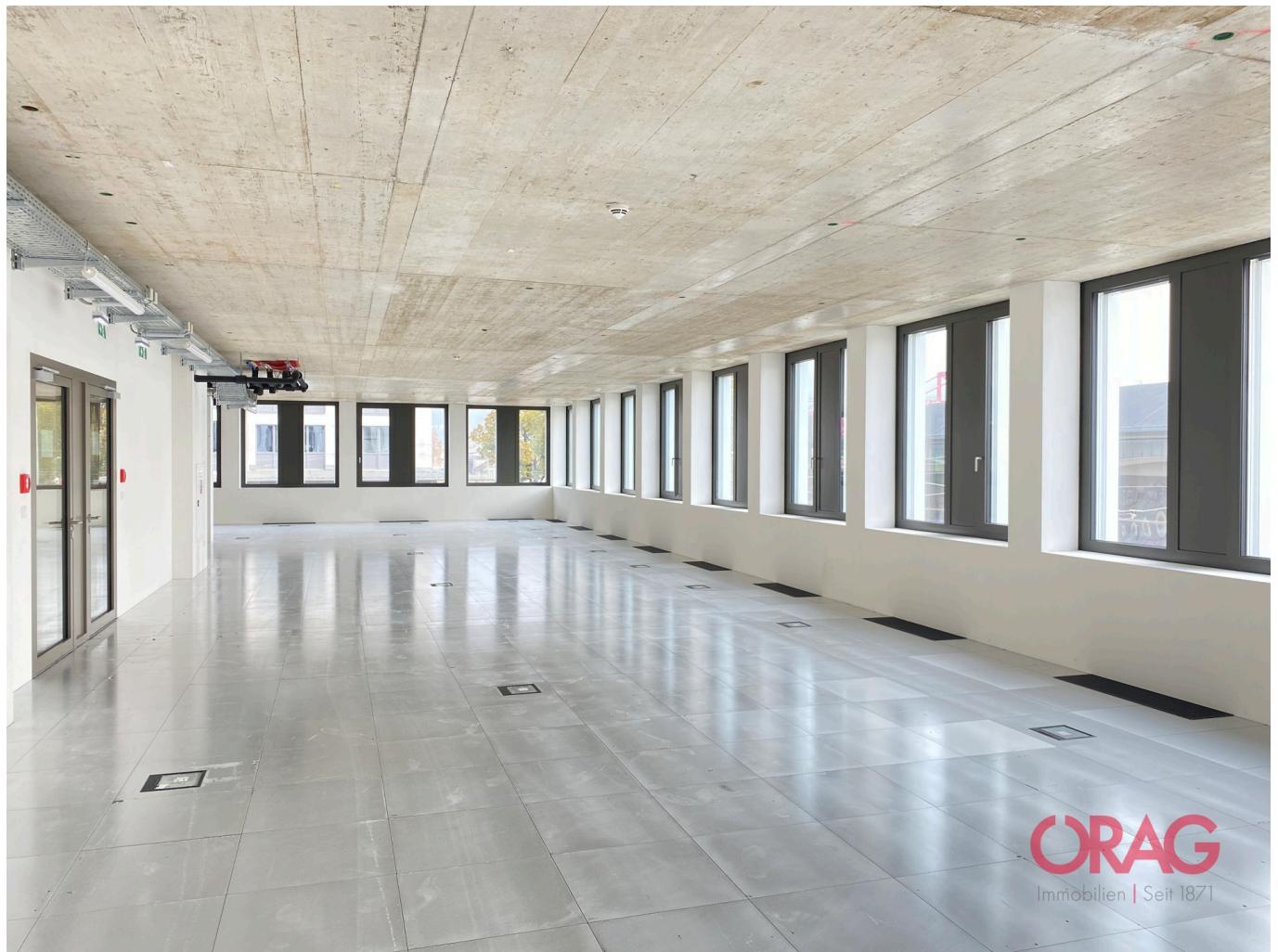
## Ihr Ansprechpartner



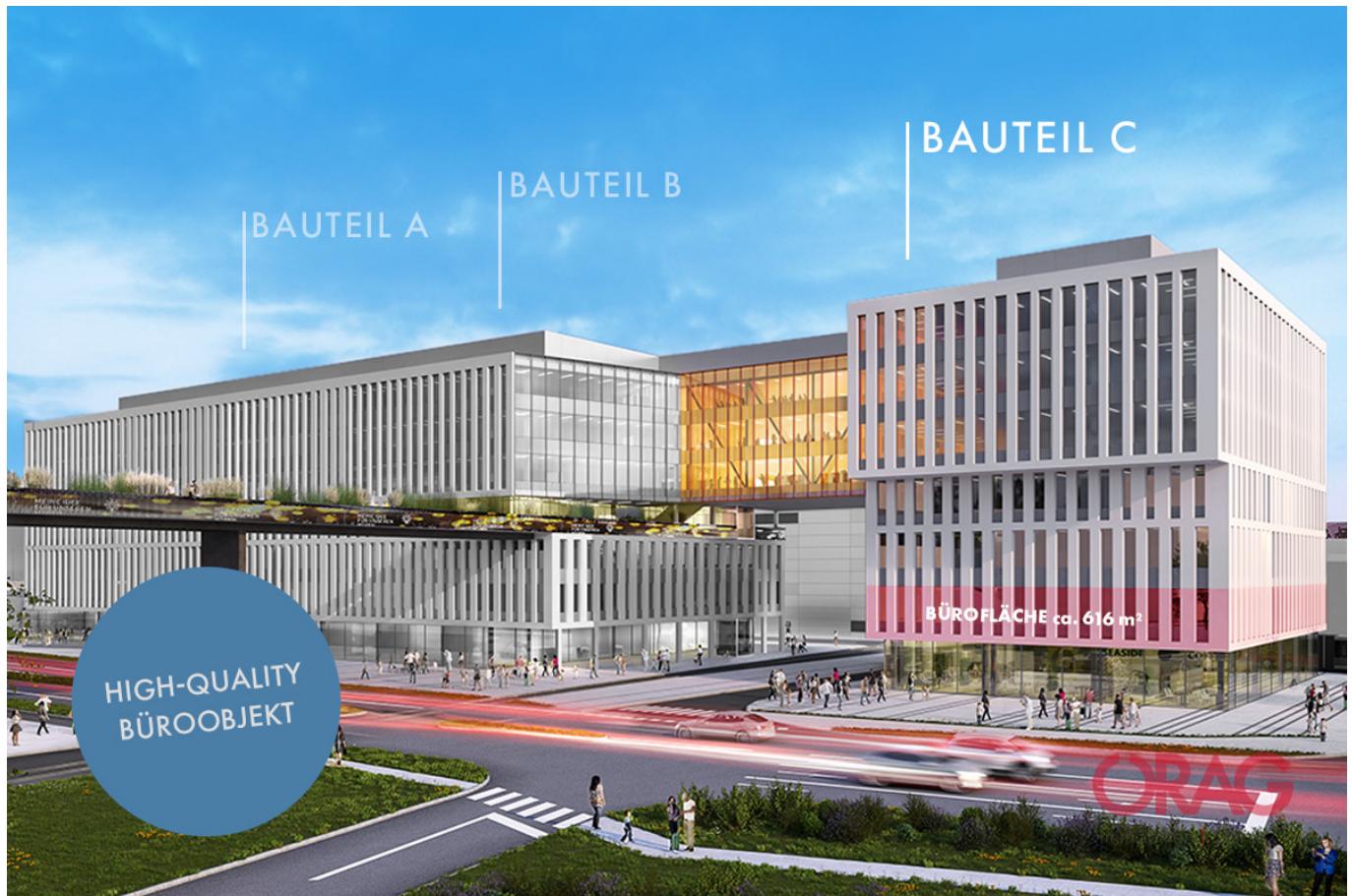
**Rainer Kutschera**

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

T 004366287766621







## Objektbeschreibung

Ihr neuer Business Standort im 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 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 BÜROFLÄCHEN:** BAUTEIL C 1. OG gesamt ca. 671 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 336 m<sup>2</sup>)

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 15,00 2. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet 3. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet 4. OG gesamt ca. 1.085 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 362 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 15,00 5. OG gesamt ca. 1.089 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 363 m<sup>2</sup>) Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 15,00 **VERFÜGBARE GESCHÄFTSFLÄCHEN:** EG Shop A gesamt ca. 289 m<sup>2</sup> - bereits vermietet EG Shop B gesamt ca. 218 m<sup>2</sup>

Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00 EG Shop C gesamt ca. 407 m<sup>2</sup> - bereits vermietet

**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