



NEUSON
REAL GMBH

Am Winterhafen 4, 4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 138

+Direkt vom Eigentümer+ Modernes Büro Am Winterhafen, Linz Zentrum, ab Jänner 2025



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Neunteufel

Immobilienmanagement

+43 732 673500-444

petra.neunteufel@neuson-real.com

www.neuson-real.com

+Direkt vom Eigentümer+ Modernes Büro Am Winterhafen,
Linz Zentrum, ab Jänner 2025



Lage

Schnelle Autobahnanbindung (Ast Hafenstraße), nahe Hotel Donauwelle, XXXLutz, TechCenter, etc.

Beschreibung

Moderne Bürofläche Linz Zentrum ab Jänner 2025!

Die Bürofläche befindet sich in einem 2015 neu errichteten Bürohaus beim Winterhafen/ Donaupromenade.

Auf Grund der direkten Anbindung zur Autobahnauf- und abfahrt "Hafenstraße" und der fußläufigen Bushaltestelle, bietet dieses Office einen attraktiven Arbeits- und Bürostandort. Das umliegende Umfeld deckt unterschiedlichste Bedürfnisse ab, sei es von der Gastronomie, Nahversorger, schnelle Erreichbarkeit bis hin zu Erholungsbereichen direkt an der Donau.

Die Mieteinheit befindet sich im 3.Obergeschoss und ist über den Lift (Personenlift) und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Fläche verfügt über eine heterogene Sturktur - vom Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, Besprechungsraum und Begegnungszone.

Die Kühlung sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima im Büro an heißen Tagen. Die im Exposé angegebenen Betriebskosten beinhalten die Allg. Betriebs- und Kältekosten (Akonto); Strom und Heizung werden direkt mit dem Mieter abgerechnet.

Weiteres können Einrichtungsgegenstände vom derzeitigen Mieter abgelöst werden, wie zum Beispiel die Teeküche.

Fahrräder der Mitarbeiter können gerne im hausgeiienen Fahrradraum problemlos abgestellt werden.



Zudem stehen in der Tiefgarage als auch am oberirdischen Parkbereich ausreichend KFZ-Stellplätze zur Anmietung frei.

Gerne beantworten wir Ihnen jederzeit anfallende Fragen und stehen Ihnen für eine Begehung vor Ort zur Verfügung.

++ Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar ++

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 385,14 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 385,14 m ²	Heizung:	Fernwärme
Etage:	3. Etage / 3. Obergeschoss	Energieausweis	
		Gültig bis:	26.04.2025
		HWB:	11 kWh/m ² a
		fGEE:	0,64

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Teeküche
Befeuerung:	Fernwärme	Gastronomie:	Kantine / Cafeteria
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

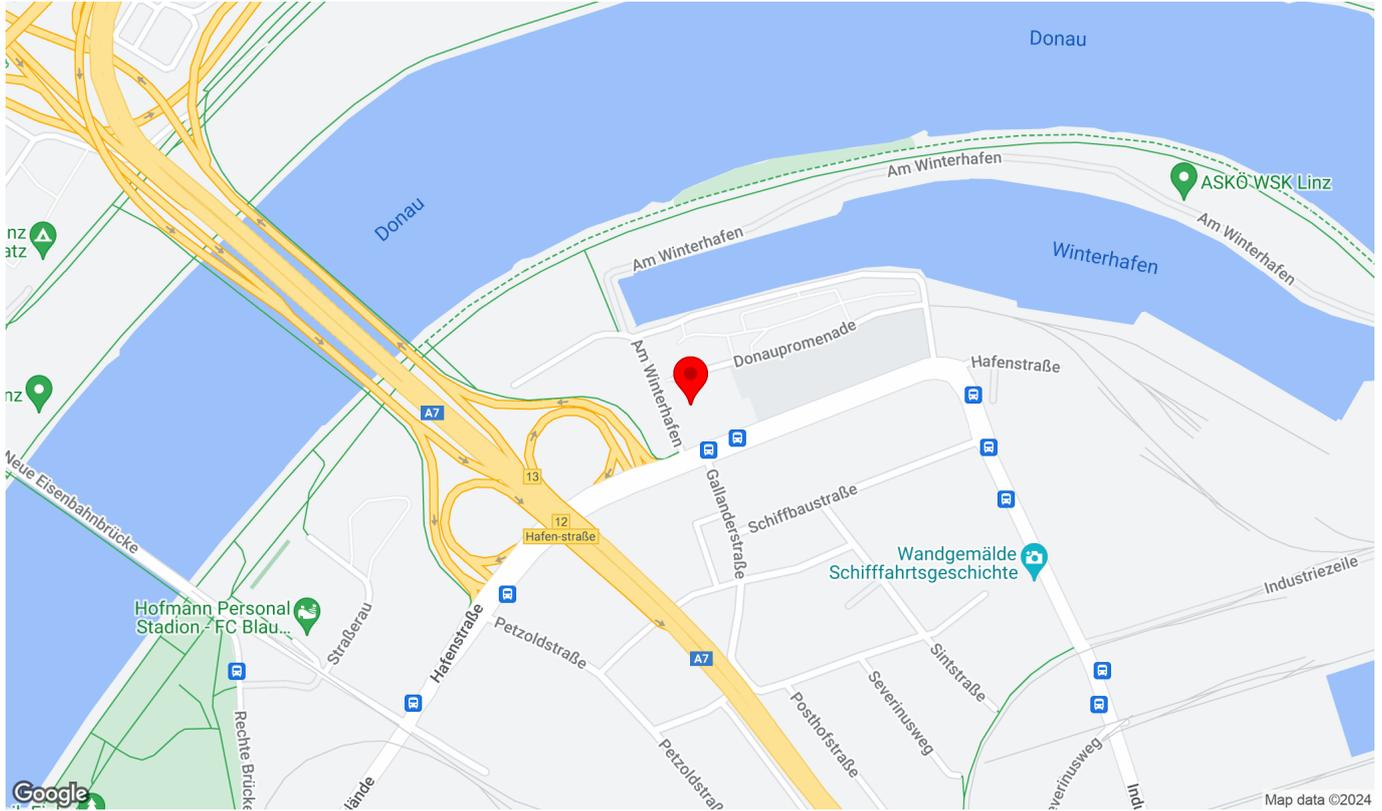
Preisinformationen

Gesamtmiete:	8.226,59 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	15,00 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,80 €		
Miete:	5.777,10 €		
Betriebskosten:	1.078,39 €		
Umsatzsteuer:	1.371,10 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	8.226,59 €		



Lage

Am Winterhafen 4, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	850 m
Krankenhaus	1.575 m
Klinik	1.525 m

Nahversorgung

Supermarkt	800 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	1.325 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	1.050 m
Bahnhof	2.025 m
Autobahnanschluss	200 m
Flughafen	3.175 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	450 m
Schule	775 m
Universität	1.200 m
Höhere Schule	1.725 m

Sonstige

Bank	800 m
Geldautomat	800 m
Post	1.650 m
Polizei	1.225 m

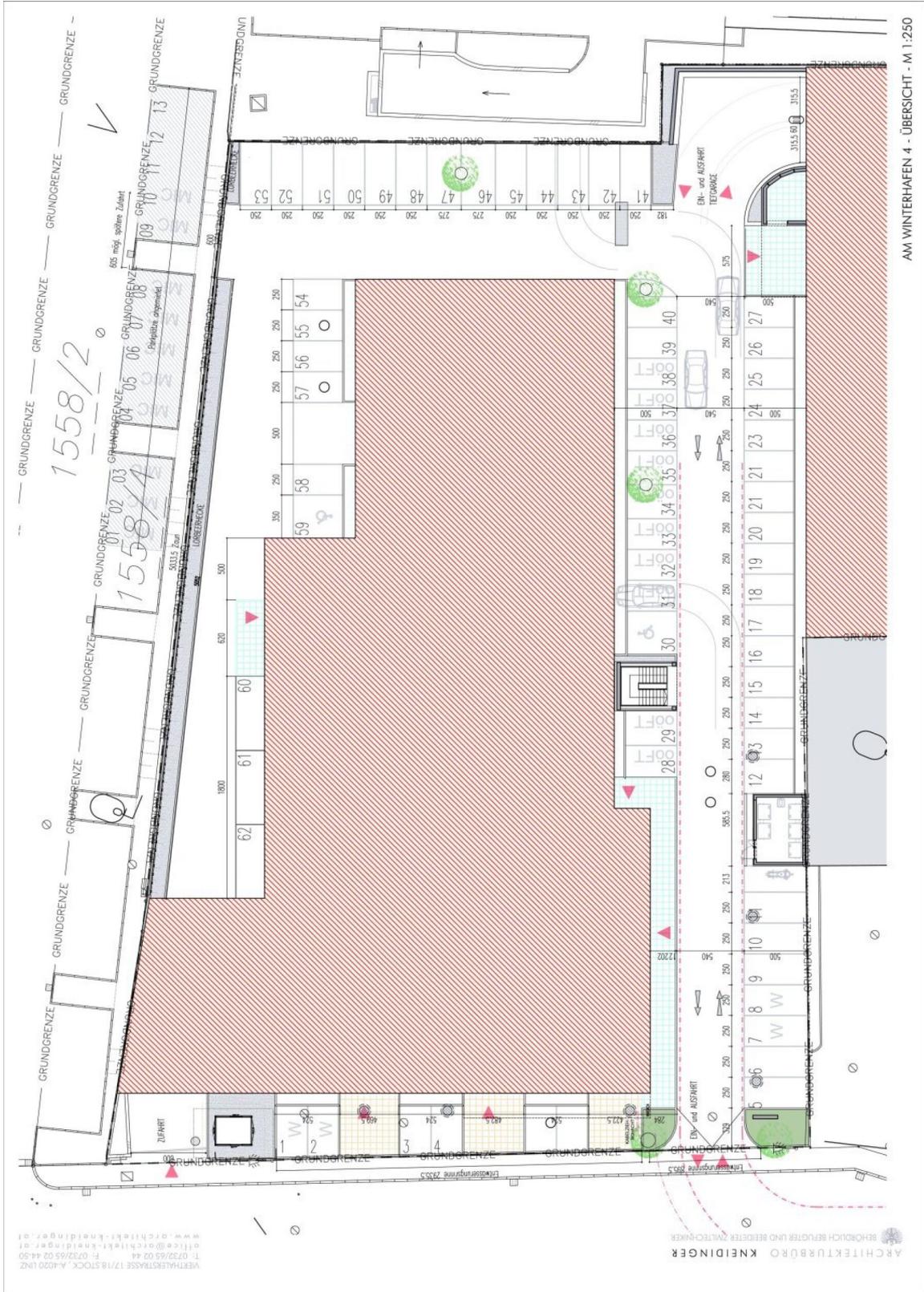


Plan



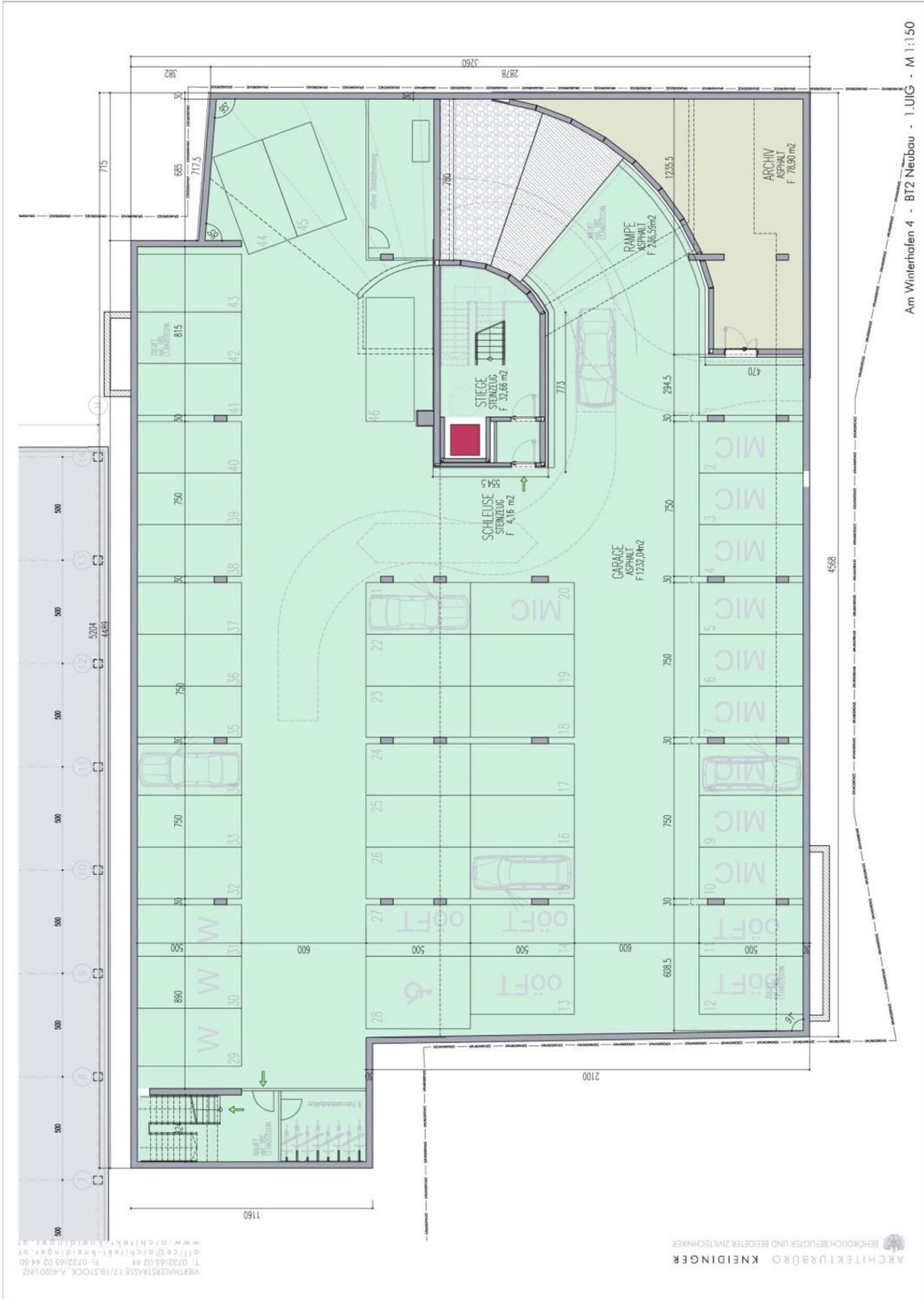


Plan





Plan





Plan

