



NEUSON
REAL GMBH

Am Winterhafen 4, 4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 140

+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

Direkte Autobahnanbindung (Ast Hafenstraße, A7), Nahe Hotel Donauwelle, TechCenter, XXXLutz

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 gepflegte Mieteinheit befindet sich aufgeteilt im 2. Obergeschoss und ist über den Lift (Personenlift, Lastenlift) und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Flächen verfügen über eine moderne heterogene Struktur - vom Einzelbüro bis hin zum Großraumbüro, Besprechungsräume und Begegnungszonen. Ein weiteres Highlight ist die 135 m² große Terrasse, die das Angebot eines modernen Büros abrundet. Der Mietpreis für die Terrassenfläche liegt bei EUR 5,00/m² zzgl. Steuern.

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 zb die Team-Küche, Aufenthaltsbereich, etc.



Fahrräder der Mitarbeiter können gerne im hausgeieinen Fahrradraum problemlos abgestellt werden; Duschen befinden sich in der Mieteinheit.

In der Tiefgarage als auch am oberirdischen Parkbereich stehen zudem 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. 1.369,27 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 1.369,27 m ²	Heizung:	Fernwärme
Etage:	2. Etage / 2.Obergeschoss	Zustand:	neuwertig
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.04.2025
		HWB:	11 kWh/m ² a
		fGEE:	0,64

Ausstattung

Fahrstuhl:	Lastenaufzug, Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Kühlung	Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	29.411,92 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	15,00 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,90 €		
Miete:	20.539,05 €		
Betriebskosten:	3.970,88 €		
Umsatzsteuer:	4.901,99 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	29.411,92 €		

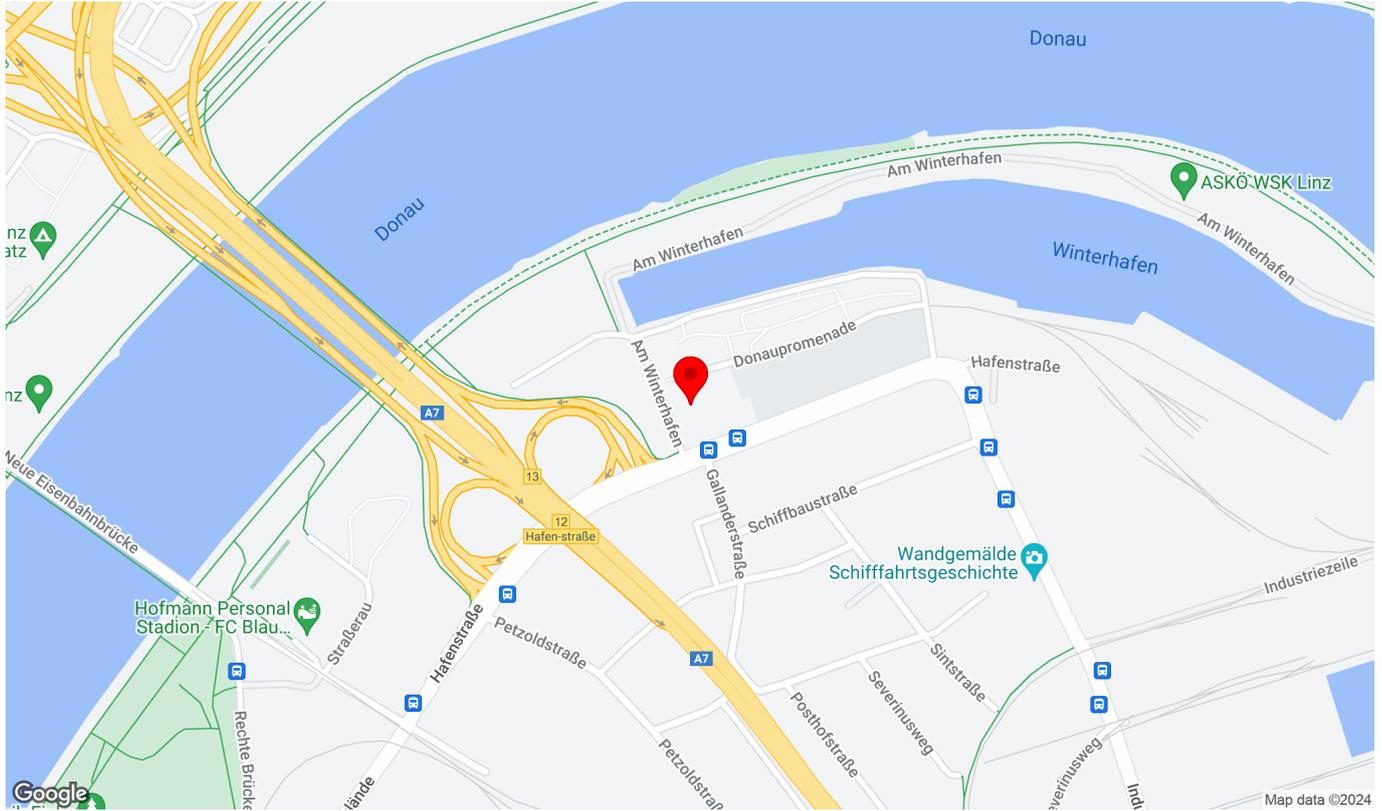
Weitere Fotos





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

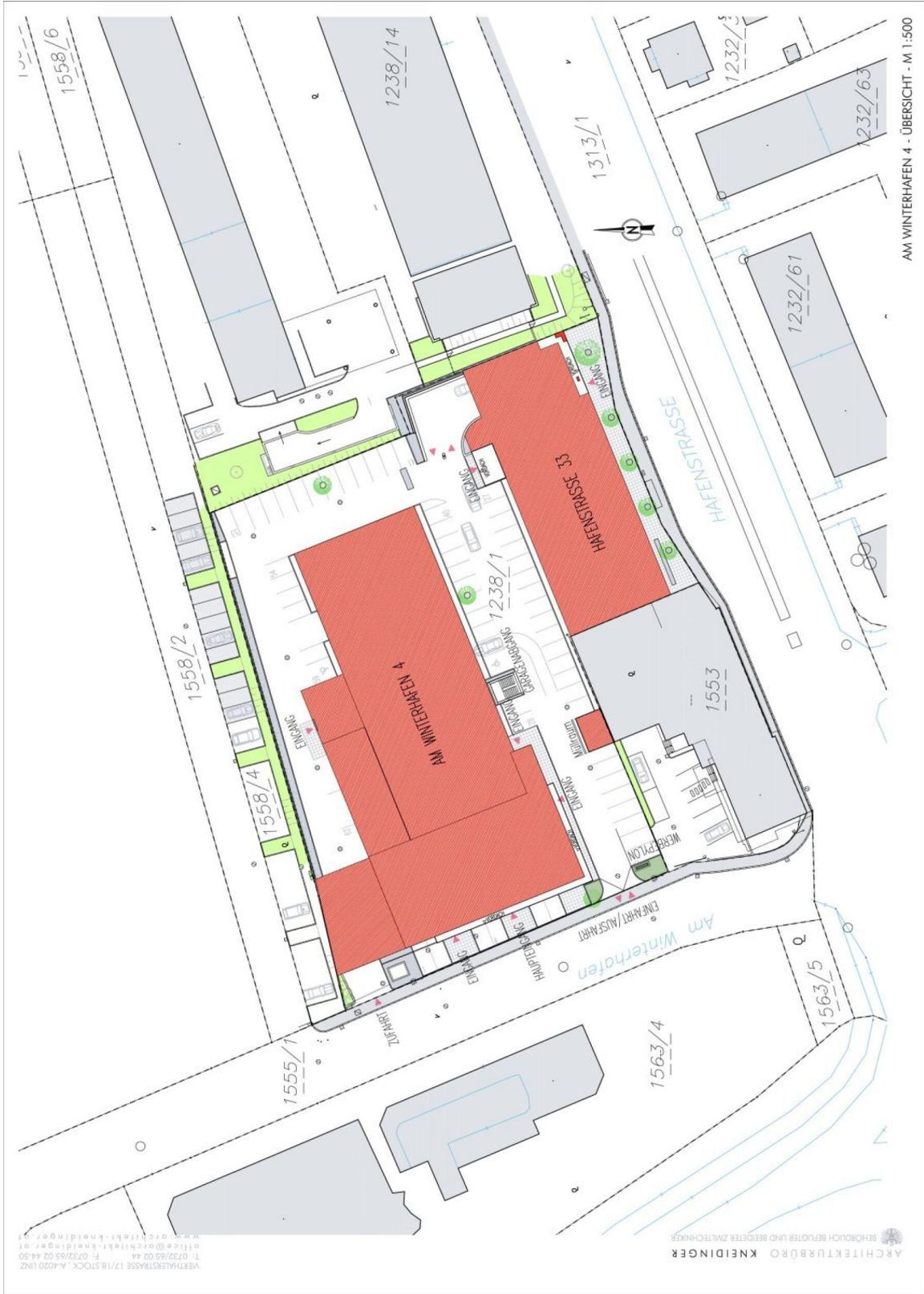


Plan



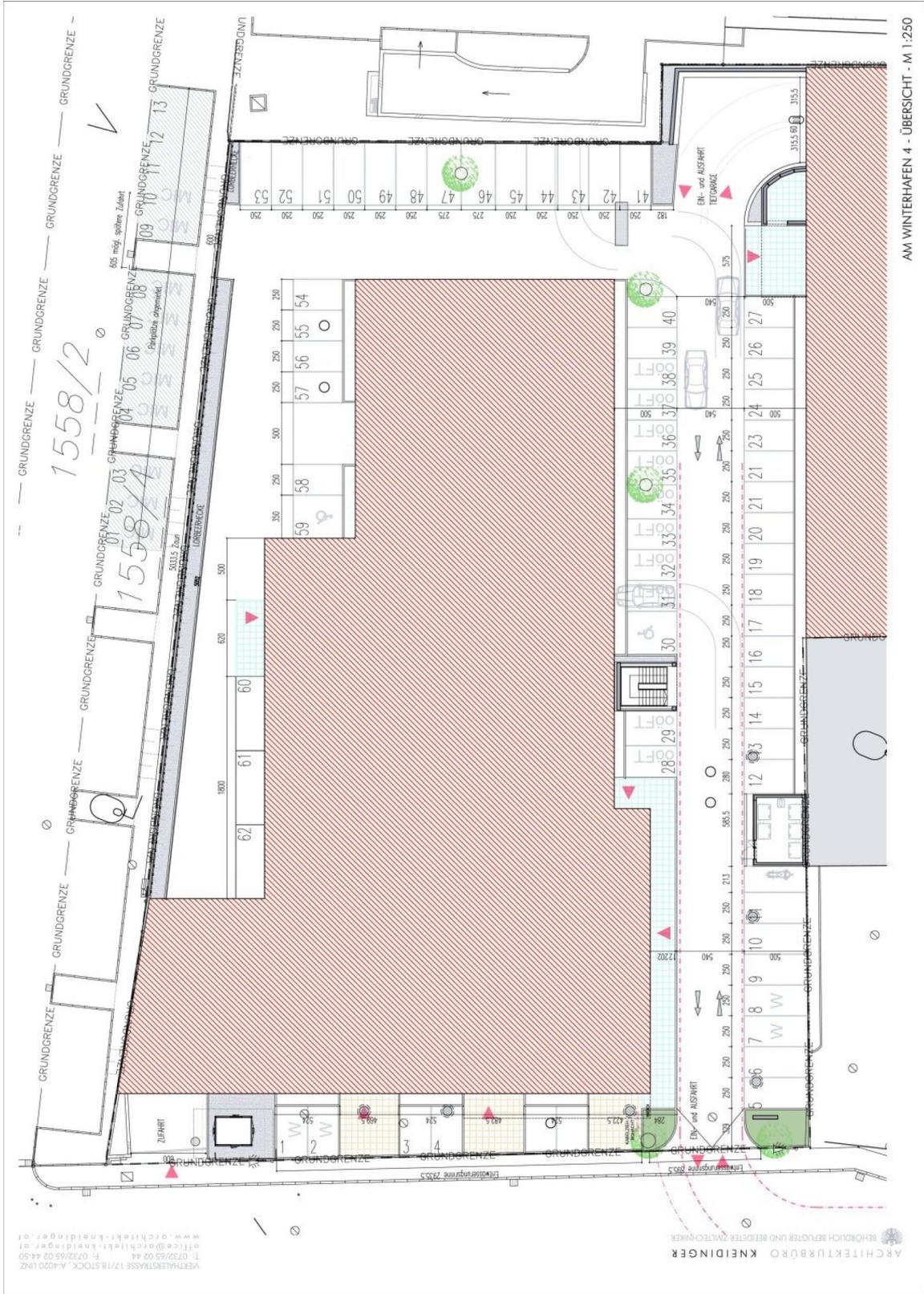


Plan





Plan





Plan

