



NEUSON
REAL GMBH

Hafenstraße 35, 4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 136

DIREKT VOM EIGENTÜMER! - Moderne Büros Linz Zentrum, Donaupromenade



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Neunteufel

Immobilienmanagement

+43 732 673500-444

petra.neunteufel@neuson-real.com

www.neuson-real.com



DIREKT VOM EIGENTÜMER! - Moderne Büros Linz Zentrum, Donaupromenade

Lage

Donaupromenade, direkt bei der Autobahnabfahrt Hafestraße, Umfeld: Trans World Hotel Donauwelle, TechCenter, Karriere.at, XXXLutz, Plasser & Theurer

Beschreibung

Moderne Bürofläche Linz Zentrum ab Dezember 2024!

Die Bürofläche befindet sich in einem 2015 neu errichteten Bürohaus direkt an der Hafen Straße/ Donaupromenade.

Auf Grund der direkten Anbindung zur Autobahnauf- und abfahrt "Hafenstraße" und der direkt vor dem Bürohaus gelegenen 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 1. Obergeschoss und ist über den Lift und das Stiegenhaus leicht zu erreichen. Die Fläche verfügt über eine heterogene Struktur - 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 stehen in der hauseigenen Tiefgarage als auch beim oberirdischen Parkbereich ausreichend Stellplätze zur Anmietung frei.

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit bei Fragen als auch für eine Begehung vor Ort zur Verfügung.

++ Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar ++

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 681 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Bürofläche:	ca. 681 m ²	Beziehbar:	Dezember 2024
Etage:	1. Etage / 1.Obergeschoss	Heizung:	Fernwärme
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.03.2024
		HWB:	23 kWh/m ² a
		fGEE:	0,61

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Belüftung:	Klimaanlage
Befuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage

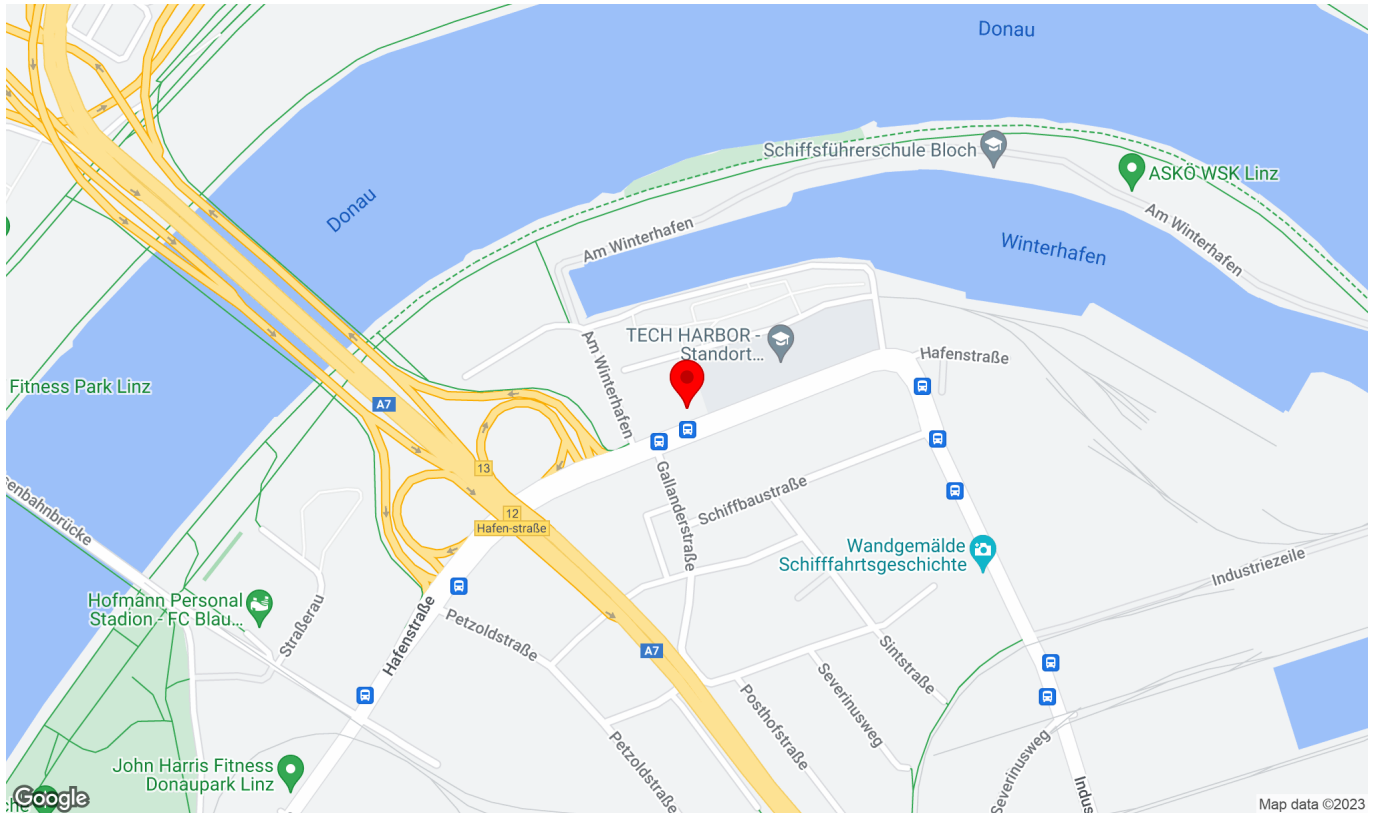
Preisinformationen

Gesamtmiete:	14.627,88 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	15,00 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,90 €		
Miete:	10.215,00 €		
Betriebskosten:	1.974,90 €		
Umsatzsteuer:	2.437,98 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	14.627,88 €		



Lage

Hafenstraße 35, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	850 m
Krankenhaus	1.550 m
Klinik	1.525 m

Nahversorgung

Supermarkt	800 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	1.375 m

Verkehr

Bus	25 m
Straßenbahn	1.100 m
Bahnhof	2.075 m
Autobahnanschluss	250 m
Flughafen	3.125 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	400 m
Schule	800 m
Universität	1.200 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

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

