# Dein Erfolg beginnt hier: Büroflächen mit bester Infrastruktur!



**Objektnummer: 4302**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4490 St. Florian |
| **Nutzfläche:** | 236,27 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 57,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,36 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.415,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.029,30 € |
| **Betriebskosten:** | 614,30 € |
| **Heizkosten:** | 236,27 € |
| **USt.:** | 453,11 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Moderne Bürofläche im 2. Obergeschoss – ca. 236,27 m²**

Diese hochwertig ausgestattete Bürofläche im 2. Obergeschoss bietet ein modernes, professionelles Arbeitsumfeld mit flexibler Raumgestaltung, zeitgemäßer technischer Infrastruktur und attraktiven Standortvorteilen.

Die Gesamtfläche von ca. **236,27 m²** ist optimal auf mehrere Büroeinheiten aufgeteilt und umfasst zusätzlich einen Serverraum sowie Archivflächen. Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht sowohl effiziente Einzelarbeitsplätze als auch großzügige Team- und Besprechungsbereiche und schafft ideale Voraussetzungen für konzentriertes und produktives Arbeiten.

## Raumaufteilung:

- Bürofläche: **90,05 m²**
- Bürofläche: **23,11 m²**
- Bürofläche: **49,91 m²**
- Bürofläche: **21,29 m²**
- Bürofläche: **21,17 m²**
- Serverraum: **13,96 m²**
- Archivfläche: **11,26 m²**

## Moderne Ausstattung:

- Klimatisierte Büroräume für ein angenehmes Raumklima

- strukturierte EDV-Verkabelung
- integrierte Kabelkanäle
- moderne Telefon-, Internet- und TV-Anschlüsse
- Außenjalousien
- großzügige Raumhöhen bis ca. **3 m**
- elektronisches Zutrittssystem für sicheren und komfortablen Zugang

Die Büroflächen überzeugen besonders durch ihre **flexible Raumgestaltung**. Bei größeren Büroeinheiten besteht zudem die Möglichkeit, individuelle Adaptierungen nach Mieteranforderungen umzusetzen – mit Unterstützung bzw. Kostenübernahme durch den Vermieter nach Vereinbarung.

Ein umfangreiches Service- und Infrastrukturangebot ergänzt den Standort ideal. Für Meetings, Schulungen und Veranstaltungen stehen ein repräsentativer Konferenzbereich, zusätzliche Seminarräumlichkeiten sowie weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung.

## Standortvorteile:

- repräsentative Firmenpräsentation durch Logo-Darstellung auf hochwertigen Glastafeln im Eingangs-, Foyer- und Liftbereich
- ausreichend **kostenfreie Parkplätze** direkt vor dem Gebäude für Mitarbeiter und Besucher
- Barküche für den täglichen Arbeitskomfort
- allgemeine WC-Anlagen für alle Büroeinheiten

- Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Nähe zu international tätigen Unternehmen

Am Standort befinden sich drei Gebäude mit insgesamt rund **5.000 m² Bürofläche** und schaffen ein modernes Business-Umfeld mit hoher Standortqualität.

## Seminar- und Eventmöglichkeiten:

Der **Pummerinsaal (ca. 125 m², bis zu 100 Personen)** bietet eine hochwertige Veranstaltungsumgebung für Seminare, Konferenzen und Präsentationen. Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- Großbildprojektion
- moderne Beschallungstechnik
- Funkmikrofone
- professionelle Medientechnik

Ein attraktiver Standort für Unternehmen, die Wert auf moderne Infrastruktur, flexible Arbeitswelten und ein repräsentatives Umfeld legen.

Mietpreis:

Euro 2.718,68 € inkl. Betriebskosten, inkl. 20 % USt. inklusive Heizung, exklusive Strom

Die Betriebskosten in der Höhe von Euro 737,16 und die Heizkosten in der Höhe von Euro 283,52 sind im Mietpreis inkludiert.

Kaution:

Euro 8.000,-.

Provision:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Ust.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.