

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



**ORAG**  
Immobilien | Seit 1871

IMG\_0311

**Objektnummer: 10900052**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Regensburger Straße 1a/b
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Bürofläche:	1.089,43 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	25.531,89 €
Kaltmiete (netto)	17.975,60 €
Miete / m <sup>2</sup>	16,50 €
Betriebskosten:	2.494,79 €
Heizkosten:	806,18 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rainer Kutschera**

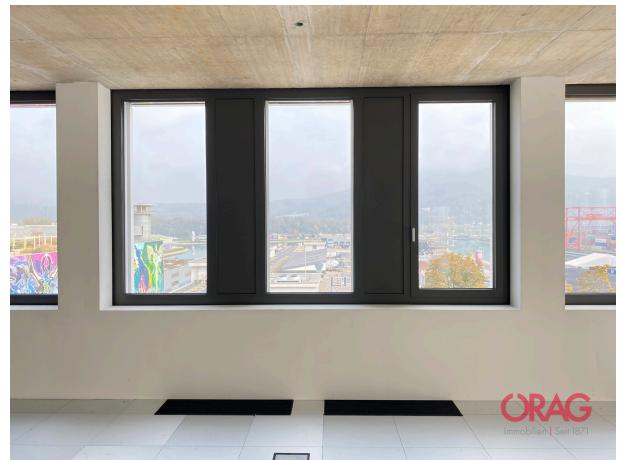
ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

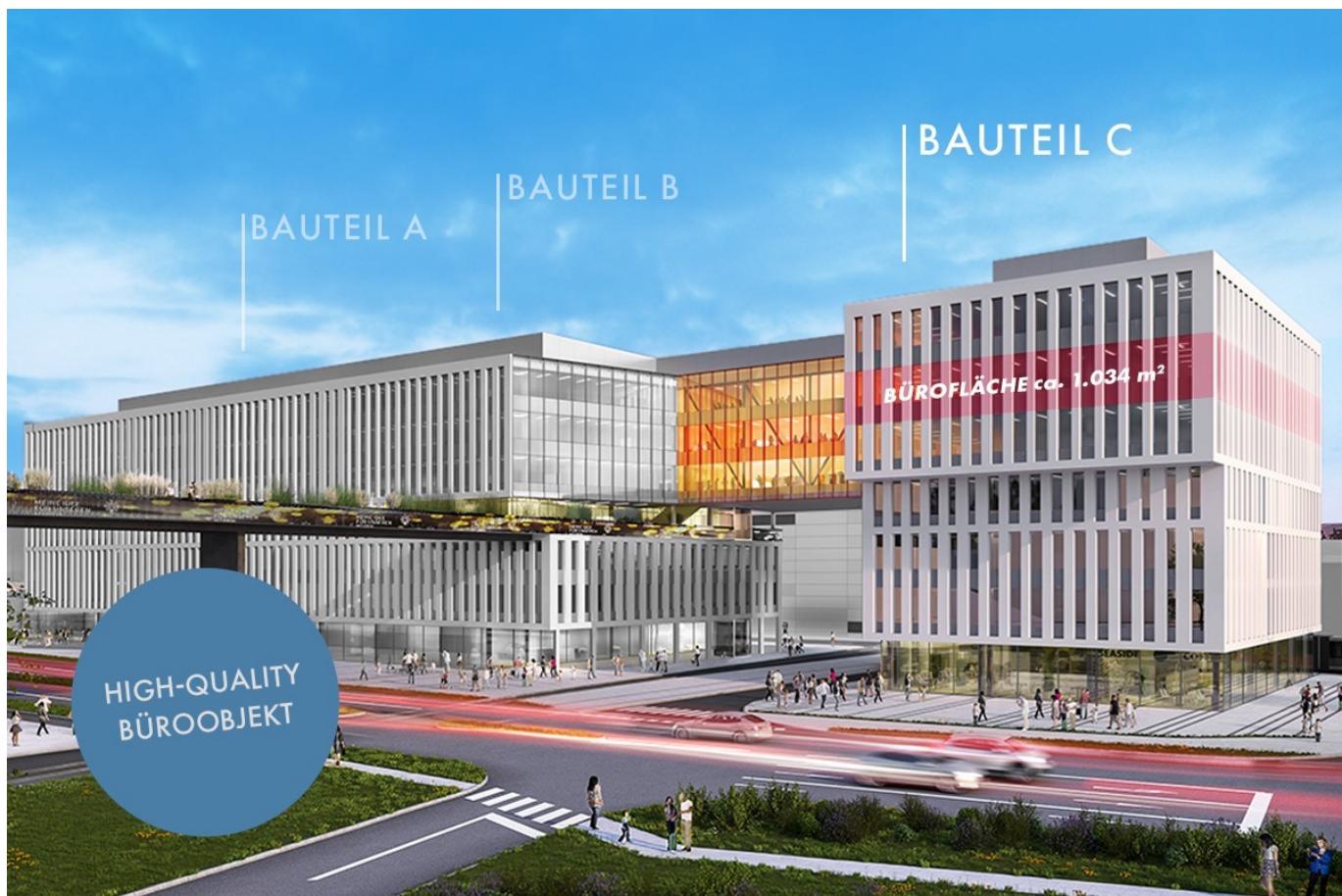
T 004366287766621  
H 004366488710733



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Ihr neuer Business Standort am 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

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 € 15,50

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 € 16,50

6. OG gesamt ca. 1.089 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 363 m<sup>2</sup>)  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: ab € 17,50

### VERFÜGBARE GESCHÄFTSFLÄCHEN:



EG Shop B gesamt ca. 218 m<sup>2</sup>  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 20,00

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN