

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



09

**Objektnummer: 10900059**

**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:	218,00 m <sup>2</sup>
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



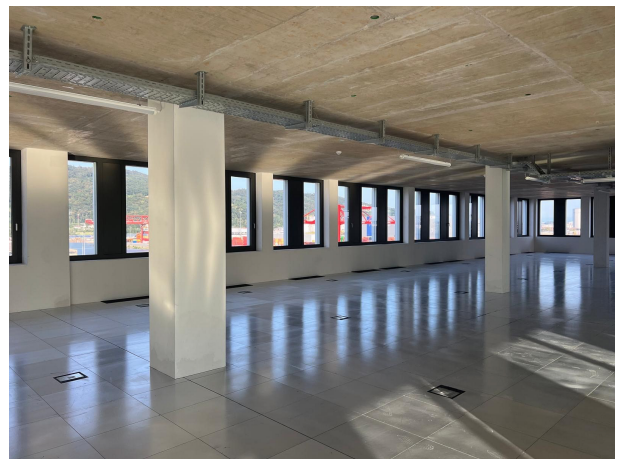
### Rainer Kutschera

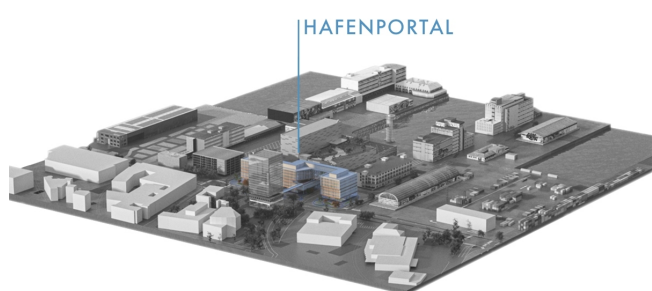
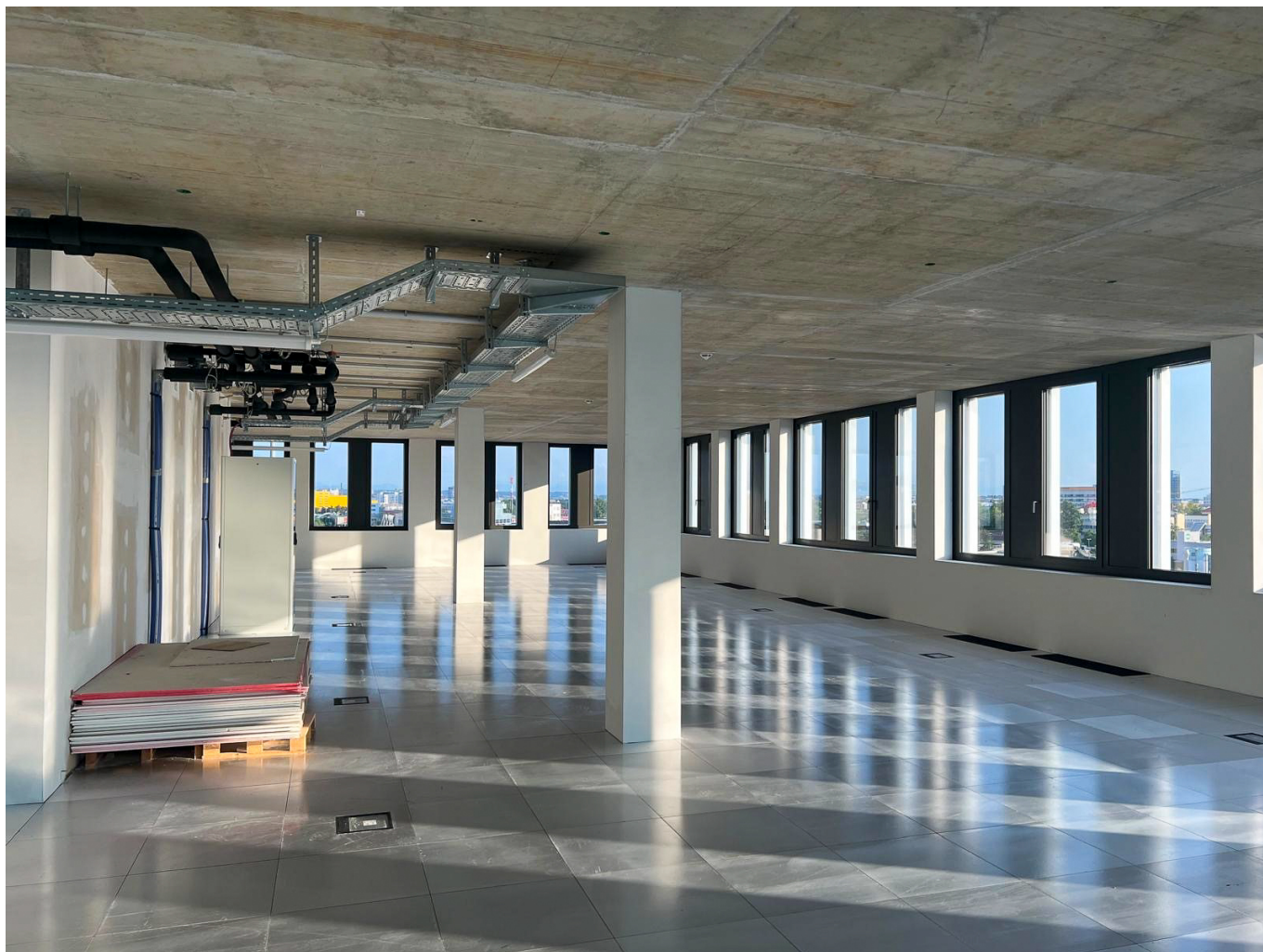
ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

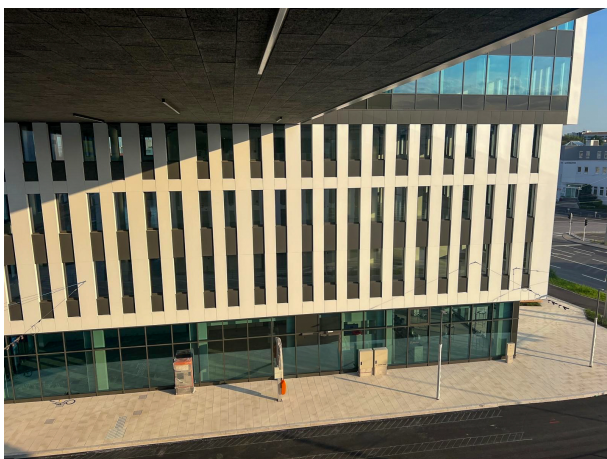
T 004366488710733  
H 004366488710733

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



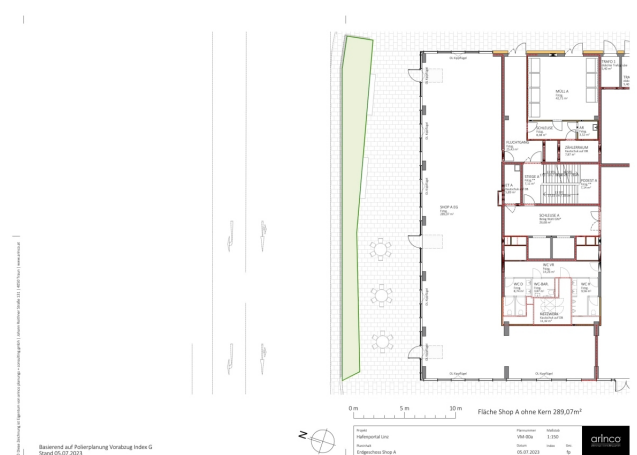
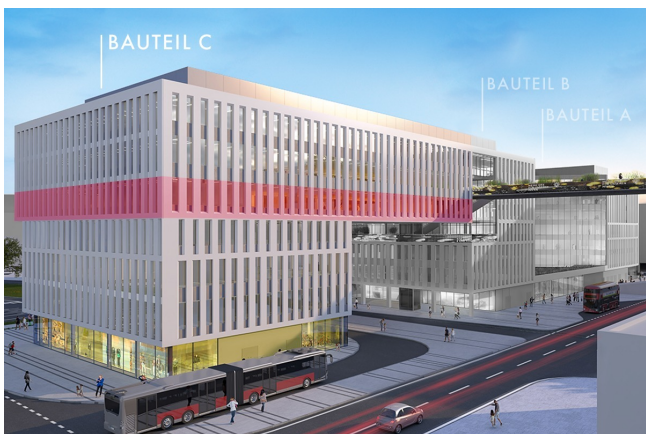














0 m 5 m 10 m Fläche Shop B ohne Kern 217,95m<sup>2</sup>



Projekt	Hafenportal Linz	Planummer	VM-00b	Mafstab	1:150
Planinhalt	Edgeschoss Shop B	Datum	05.07.2023	Index	Grz. fp



© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planung + consulting gmbh | Johann Rothner Straße 131 | 4020 Traun | www.arlnco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Fläche Shop C ohne Zwischenwände 407,34m<sup>2</sup>



Projekt	Hafenportal Linz	Planummer	VM-00b	Mafstab	1:150
Planinhalt	Edgeschoss Shop C	Datum	05.07.2023	Index	Grz. fp



© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planung + consulting gmbh | Johann Rothner Straße 131 | 4020 Traun | www.arlnco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Fläche Shop B ohne Kern 217,95m<sup>2</sup>



Projekt	Hafenportal Linz	Planummer	VM-00b	Mafstab	1:150
Planinhalt	Edgeschoss Shop B	Datum	05.07.2023	Index	Grz. fp



© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planung + consulting gmbh | Johann Rothner Straße 131 | 4020 Traun | www.arlnco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



Mitglied des  
immobilienring.at



Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 1030,17m<sup>2</sup>



Projekt:  
Hafenportal Linz

Planinhalt:  
4. Obergeschoss C

Plannummer:  
VM-04

Datum:  
05.07.2023

Mafstab:  
1:150

Index:  
fp

**arlnco**

© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planung + consulting gmbh | Johann-Rothner-Strasse 131 | 4050 Traun | www.arlnco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



Mitglied des  
immobilienring.at



0 m 5 m 10 m Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1034,15m<sup>2</sup>



Projekt	Hafenportal Linz	Plannummer	VM-05	Mafstab	1:150
Planinhalt	5. Obergeschoss C	Datum	05.07.2023	Index	
				Gez.	fp



© Diese Zeichnung ist Eigentum von arlnco planung + consulting gmbh | Johann Rothner Straße 131 | 4850 Traun | www.arlnco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023



0 m 5 m 10 m Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1033,33m<sup>2</sup>



Projekt	Hafenportal Linz	Plannummer	VM-06	Mafstab	1:150
Planinhalt	6. Obergeschoss C	Datum	05.07.2023	Index	Gen. fp



© Diese Zeichnung ist Eigentum von arInco planungs + consulting gmbh | Johann-Rothner-Strasse 131 | 4850 Traun | www.arInco.at

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G  
Stand 05.07.2023

## Objektbeschreibung

Ihr neuer Business Standort im Linzer Hafenaerial. 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

1. OG gesamt ca. 671 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 336 m<sup>2</sup>)  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 15,00

2. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet

3. OG gesamt ca. 680 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>) - bereits vermietet

4. OG gesamt ca. 1.085 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 362 m<sup>2</sup>)  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 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: € 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: € 17,50

**VERFÜGBARE GESCHÄFTSFLÄCHEN:**

EG Shop A gesamt ca. 289 m<sup>2</sup> - bereits vermietet

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

EG Shop C gesamt ca. 407 m<sup>2</sup> - bereits vermietet

**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

Betriebskosten je Mieteinheit netto/m<sup>2</sup>/Monat: ca. € 2,90  
Alle Preise je m<sup>2</sup>/Monat exkl. USt.



## **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.