# DAS HAFENPORTAL I BÜROFLÄCHE IM 4.OG

**Objektnummer: 5738/2025**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Regensburger Straße |
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 1.085,74 m² |
| **Bürofläche:** | 1.030,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaltmiete (netto)** | 16.826,00 € |
| **Kaltmiete** | 19.975,85 € |
| **Miete / m²** | 15,50 € |
| **Betriebskosten:** | 3.149,85 € |
| **USt.:** | 3.995,17 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Fritz Reisetbauer**

Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

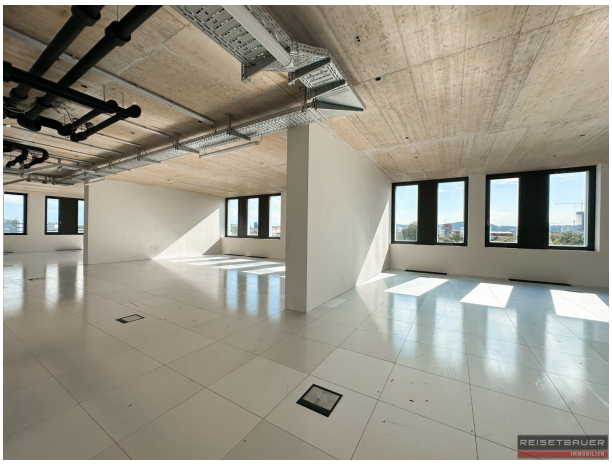
REISETBAUER
IMMOBILIEN

Visualisierung: freedime
REISETBAUER
IMMOBILIEN

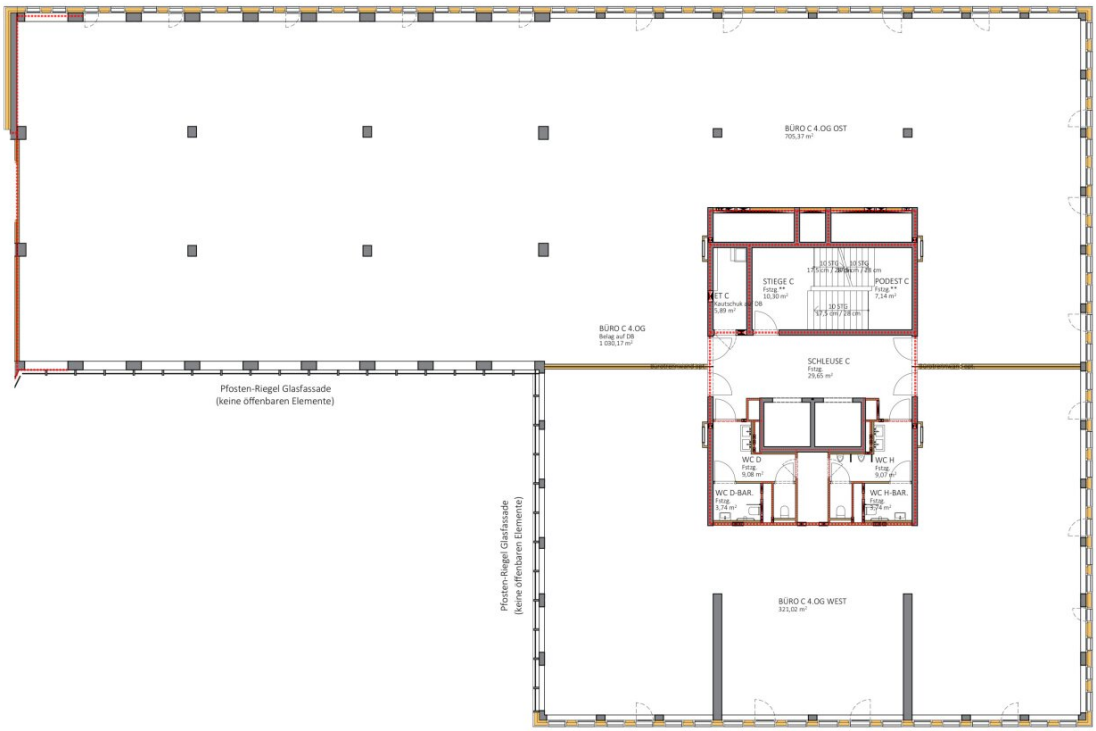
REISETBAUER

REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN



HAFENPORTAL.at
ORAG
REISETBAUER
IMMOBILIEN




0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1030,17m²

N

| Projekt | Plannummer | Maßstab |
|---|---|---|
| Hafenportal Linz | VM-04a | 1:150 |
| Planinhalt | Datum | |
| 4. Obergeschoss C (ohne IW) | 05.07.2023 | |

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G
Stand 05.07.2023

© Diese Zeichnung ist Eigentum von arinco planungs + consulting gmbh | Johann Rathner Straße 131 | 4050 Traun | www.arinco.at

0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und Innenwände 1030,17m²

N

| Projekt | Plannummer | Maßstab |
|---|---|---|
| Hafenportal Linz | VM-04 | 1:150 |
| Planinhalt | Datum | |
| 4. Obergeschoss C | 05.07.2023 | |

Basierend auf Polierplanung Vorabzug Index G
Stand 05.07.2023

© Diese Zeichnung ist Eigentum von arinco planungs + consulting gmbh | Johann Rathner Straße 131 | 4050 Traun | www.arinco.at

# Objektbeschreibung

Die Zukunft beginnt im Hafen Linz - werden Sie Teil des Projektes! Die wirtschaftliche Spitzenlage im industriellen Herz Österreichs sowie im Zentrum des oberösterreichischen Technologie- und Innovationsclusters verleiht Ihrem Unternehmensstandort nachhaltige Stärke und höchste Attraktivität. Auf ganzen 6 Ebenen bietet das Hafenportal modernste und hochflexible Flächen für Büros und Geschäftsflächen. Dank durchdachter Architektur lassen sich individuelle Raumkonzepte problemlos realisieren – ideal für Unternehmen mit speziellen Anforderungen an Layout und Nutzung.

## DETAILS HAFENPORTAL

- insgesamt ca. 18.000 m² Bürofläche (1.OG - 6. OG)

- bereits ca. 2/3 an ein weltweit bekanntes Unternehmen (AAA Rating) vermietet

- insgesamt ca. 923 m² Geschäftsflächen (EG)

- Raumaufteilung ist individuell teilbar

- Deckenheiz- und Kühlsystem

- Personenlifte

- Fernwärme / Fernkälte

- zusätzliche Lüftung durch Bodeninduktivauslässe

- außenliegende, elektrische Raffstores

- LED Grundbeleuchtung

- Boden: belagsfertiger Doppelboden

- Fenster: Kunststoff Fenster

- Zutrittssystem: elektronische Schließanlage

- Miete: abhängig von Lage im Objekt bzw. Ausstattung

- Befristung: nach Vereinbarung

- Tiefgaragenstellplatz: EUR 125 zzgl. EUR 25 Betriebskosten

Die Lage an der Regensburger Straße / Industriezeile überzeugt mit exzellenter Verkehrsanbindung: In wenigen Minuten erreicht man die Stadtautobahn A7 und von dort die A1. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort optimal angebunden: Eine direkt im Gebäude gelegene Bushaltestelle verbindet das Areal in etwa 15 Minuten mit dem Linzer Hauptbahnhof.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <250m
Schule <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <2.000m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap