

## **Stylische Büroflächen am Winterhafen Linz – Erstklassige Lage mit Top-Ausstattung!**



**Objektnummer: 6244/571**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Nutzfläche:</b>	1.754,41 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	1.754,41 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

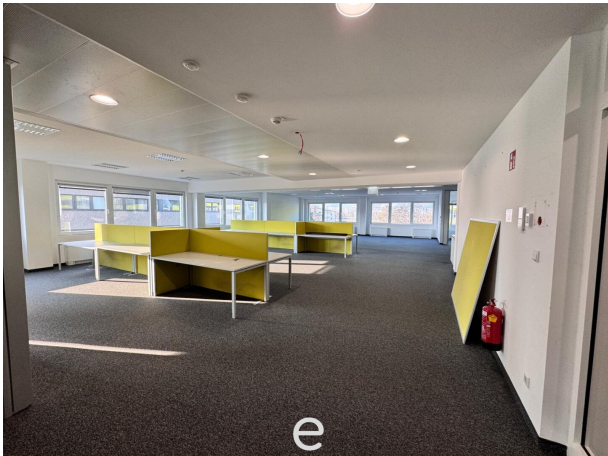


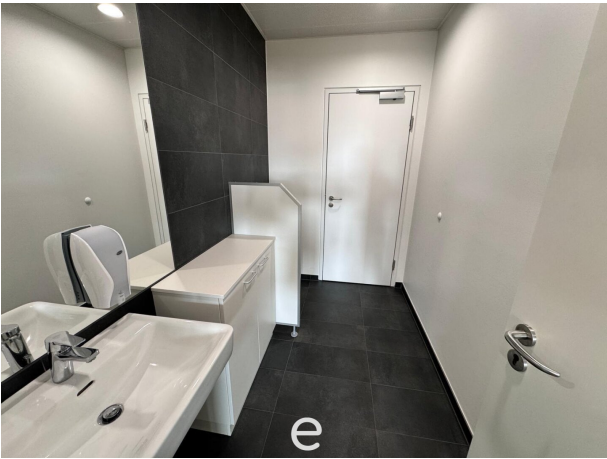
### **Stefan Schmiedseder**

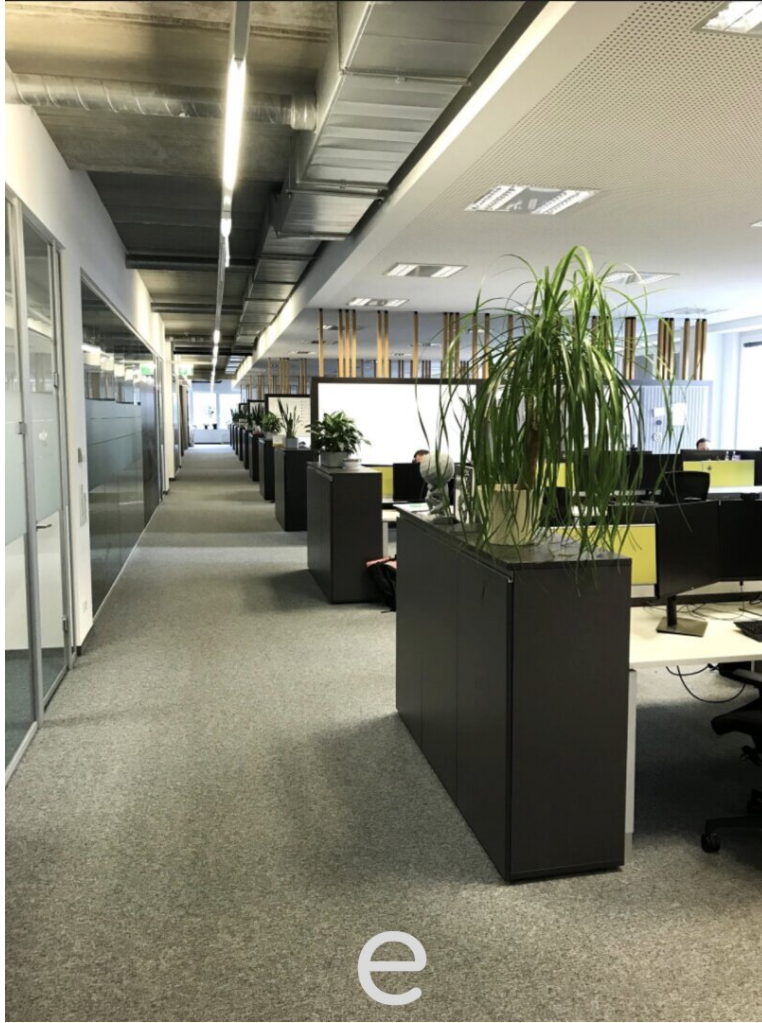
eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 17204805

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







## Objektbeschreibung

Die Bürofläche befindet sich in einem **2015 errichteten, modernen Bürogebäude** in unmittelbarer Nähe zur **Donaupromenade/Winterhafen**.

Die **Mieteinheit erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss** und ist bequem über **Personen- und Lastenlift** sowie das Stiegenhaus erreichbar. Die Flächen bieten eine **flexible Raumstruktur**, bestehend aus:

- Einzelbüros
- Großraumbüros
- Besprechungsräume
- Begegnungszonen

Ein besonderes Highlight ist die rd. **135m<sup>2</sup> große Terrasse im 2. Obergeschoss**, die den modernen Büroalltag perfekt ergänzt. Diese kann zu einem **Mietpreis von € 5,00/m<sup>2</sup> zzgl. Steuern** angemietet werden.

### Top-Ausstattung für ein angenehmes Arbeitsumfeld

- **Effiziente Kühlung** für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen
- **Duschen in der Mieteinheit** – ideal für Radfahrer oder sportlich aktive Mitarbeiter
- **Möglichkeit zur Ablöse von Einrichtungsgegenständen** (z. B. Teeküchen)
- **Fahrradraum** zur sicheren Abstellung von Rädern
- **Tiefgarage & Außenstellplätze** stehen zur Anmietung zur Verfügung

Die angegebenen **Betriebskosten enthalten allgemeine Betriebs- und Kältekosten (Akonto)**, während **Strom und Heizung direkt mit dem Mieter abgerechnet werden**.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

**Stefan Schmiedseder**, [0699/17204805](tel:069917204805)

### **Haftungserklärung zum Inserat:**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap