

## **DAS HAFENPORTAL I BÜROFLÄCHE IM 4.OG**



**Objektnummer: 5738/2542**

**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 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.030,17 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaltmiete (netto)	16.826,00 €
Kaltmiete	19.975,85 €
Miete / m <sup>2</sup>	15,50 €
Betriebskosten:	3.149,85 €
USt.:	3.995,17 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



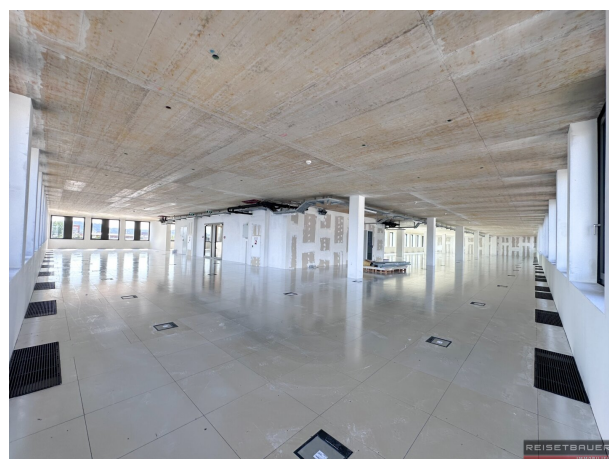
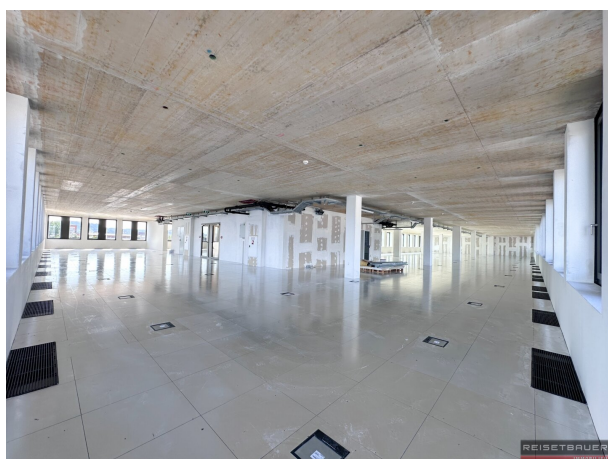
**Fritz Reisetbauer**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

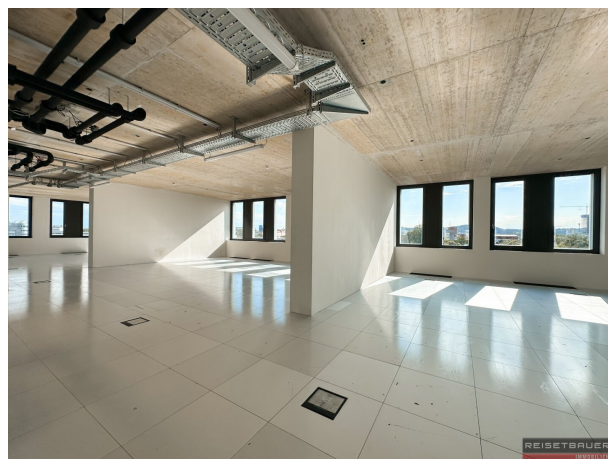
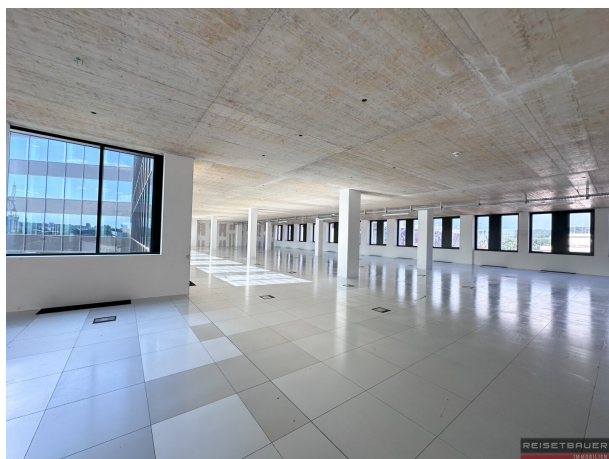






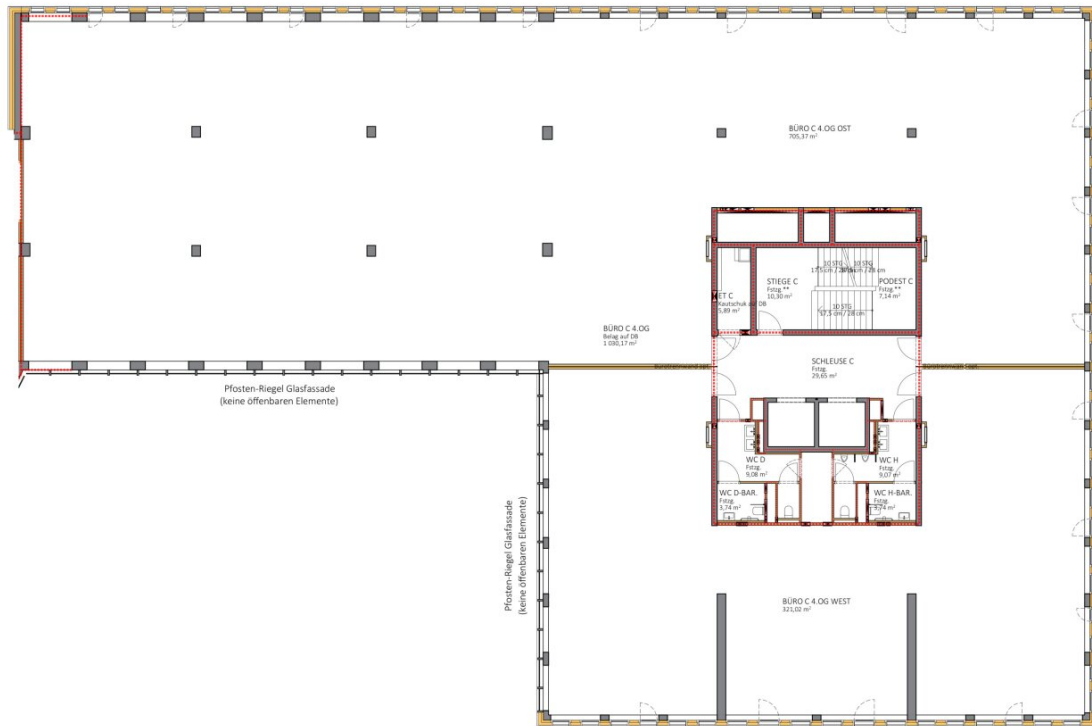








REISETBAUER  
IMMOBILIEN



0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 1030,17m²



Projekt  
Hafenportal Linz  
Planinhalt  
4. Obergeschoss C (ohne IW)

Plannummer  
VM-04a  
Datum  
05.07.2023

Maßstab  
1:150







0 m 5 m 10 m

Bürofläche ohne Kern und  
Innenwände 1030,17m²



Projekt  
Hafenportal Linz  
Planinhalt  
4. Obergeschoss C

Plannummer  
VM-04  
Datum  
05.07.2023

Mastab  
1:150





## 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 m<sup>2</sup> Bürofläche (1.OG - 6. OG)
- bereits ca. 2/3 an ein weltweit bekanntes Unternehmen (AAA Rating) vermietet
- insgesamt ca. 923 m<sup>2</sup> 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: Kunststofffenster
- 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 <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap