

**!!!Bezugsfertig!!! Bürogebäude-Neubau 932 m<sup>2</sup>**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 3849/203**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	932,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Heizwärmebedarf:</b>	42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,40
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.252,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.590,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.338,07 €
<b>USt.:</b>	2.518,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



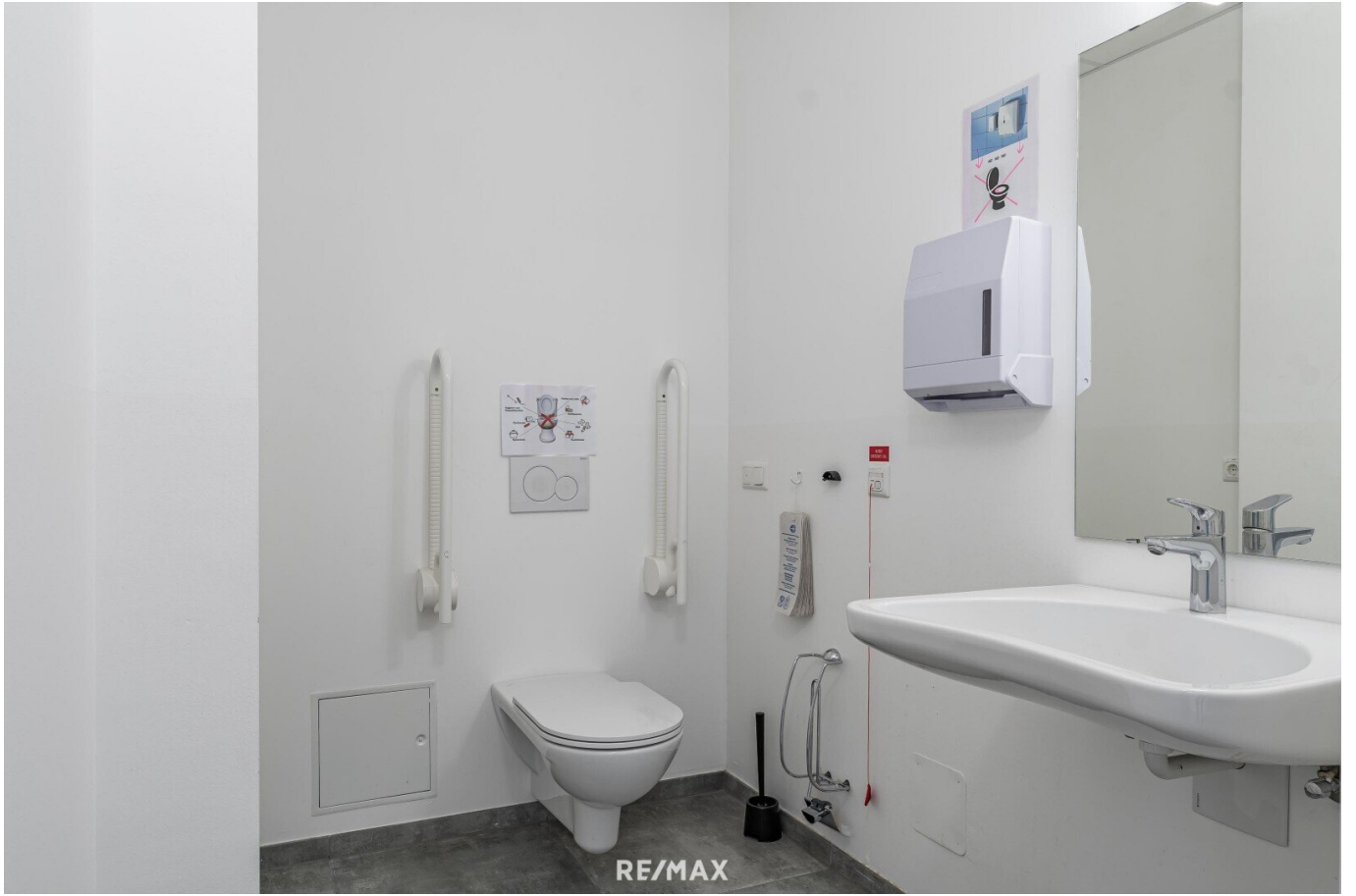
**Oliver Haubner**

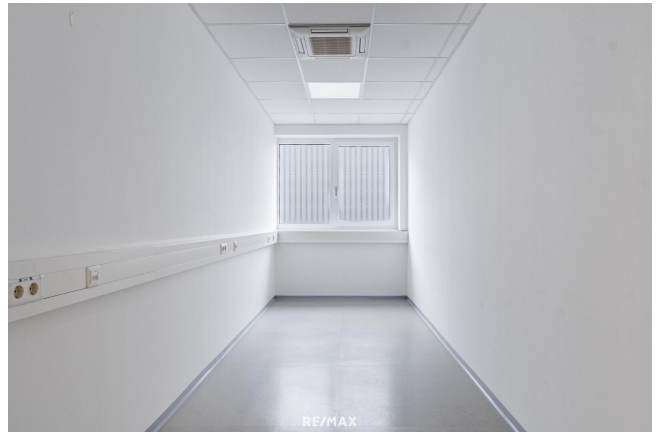
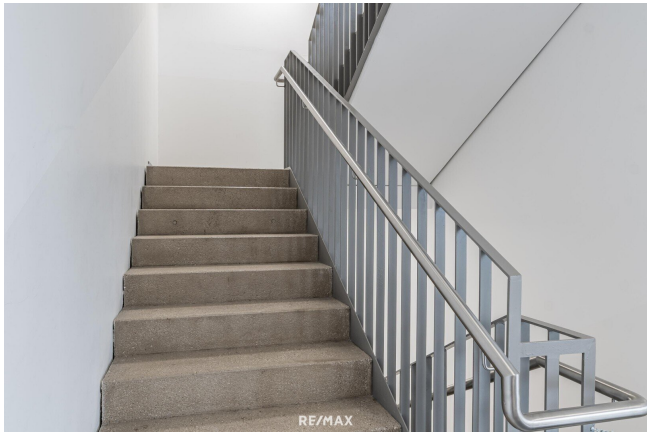
REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz





















## Objektbeschreibung

Modernes Bürogebäude in zentraler Linzer Lage 932 m<sup>2</sup>

Die vielseitige und umfangreiche Industriezeile hat ein neues Bürogebäude in der Prinz-Eugen-Straße zu vermieten.

Hier finden Sie auf ca. 932 m<sup>2</sup> modernste, individuell gestaltbare Büroflächen auf drei Etagen. Die Räumlichkeiten dieses Objekts sind individuell in Absprache mit dem Eigentümer gestaltbar.

Die Etagen teilen sich auf in Kellergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup> (bereits vermietet), Erdgeschoss ca. 284 m<sup>2</sup>, erstes Obergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup>, zweites Obergeschoss ca. 284 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Allgemeinflächen inklusive Lift.

Es stehen vor dem Gebäude insgesamt 30 Parkplätze zur Verfügung.

Aufteilung EG:

4x Büro/Schulungsraum

2x Sanitärräume mit Duschanschluss

Gang

Abstellraum

Aufteilung 1. OG:

4x Büro/Schulungsraum

2x Sanitärräume mit Duschanschluss

Gang

Abstellraum

2x Technik-/Serverraum

Aufteilung 2. OG:

4x Büro/Schulungsraum

2x Sanitärräume mit Duschanschluss

Gang

Abstellraum

Aufenthaltsraum

In der Klimafrage sind sie ebenfalls ganz vorne mit dabei – Mit der Photovoltaik Anlage wird der Großteil des Gebäudes mit Strom, Heizung und Kühlung versorgt (in den BK. inkludiert).

Das neue Bürogebäude ist zentral gelegen und durch öffentliche Verkehrsmittel wie dem Bus (Linien 17, 19, 21) und dem Schnellbus (Linie 71,72,73) sowie der Autobahn A7 erreichbar. Weiters bietet Ihnen die Infrastruktur an diesem Standort zahlreiche Restaurants und Geschäfte in Ihrer direkten Umgebung.

So schnell erreichen Sie Ihre Ziele mit diesem Standort:

- Restaurant Das Landof 5 Minuten
- Zentrum von Linz: 10 Minuten
- Bahnhof von Linz: 10 Minuten
- Urfahr: 8 Minuten

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses TOP ANGEBOT!

Rufen Sie uns an und wir vereinbaren mit Ihnen gleich einen Termin mit unseren TOP Maklern!

Büroflächen sind auch pro Etage anmietbar.

Hier finden Sie die Links für:

Erdgeschoss: [www.remax.at/3849-205](http://www.remax.at/3849-205)

Erstes Obergeschoss: [www.remax.at/3849-206](http://www.remax.at/3849-206)

Zweites Obergeschoss: [www.remax.at/3849-207](http://www.remax.at/3849-207)

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. 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, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

- Arzt <1.500m
- Apotheke <1.000m
- Klinik <2.000m
- Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

- Kindergarten <1.000m
- Schule <1.000m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap