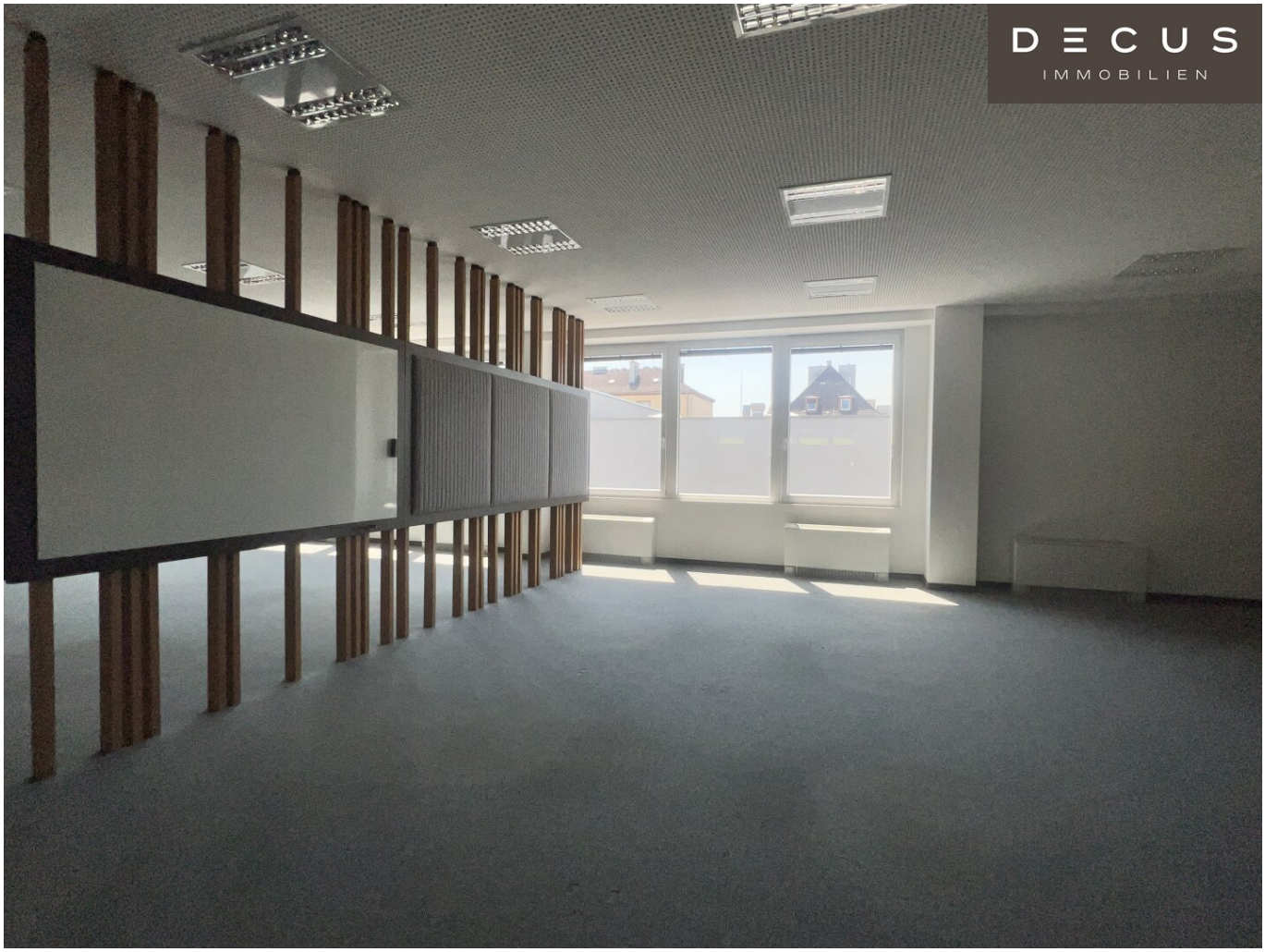
Attraktive Büroflächen in toller Lage mit sehr großzügigen Raumhöhen nahe der Donau in LINZ



Objektnummer: 1170389/9

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Winterhafen
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.369,27 m²
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaltmiete (netto)	20.539,05 €
Miete / m²	15,00 €
Betriebskosten:	4.518,59 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

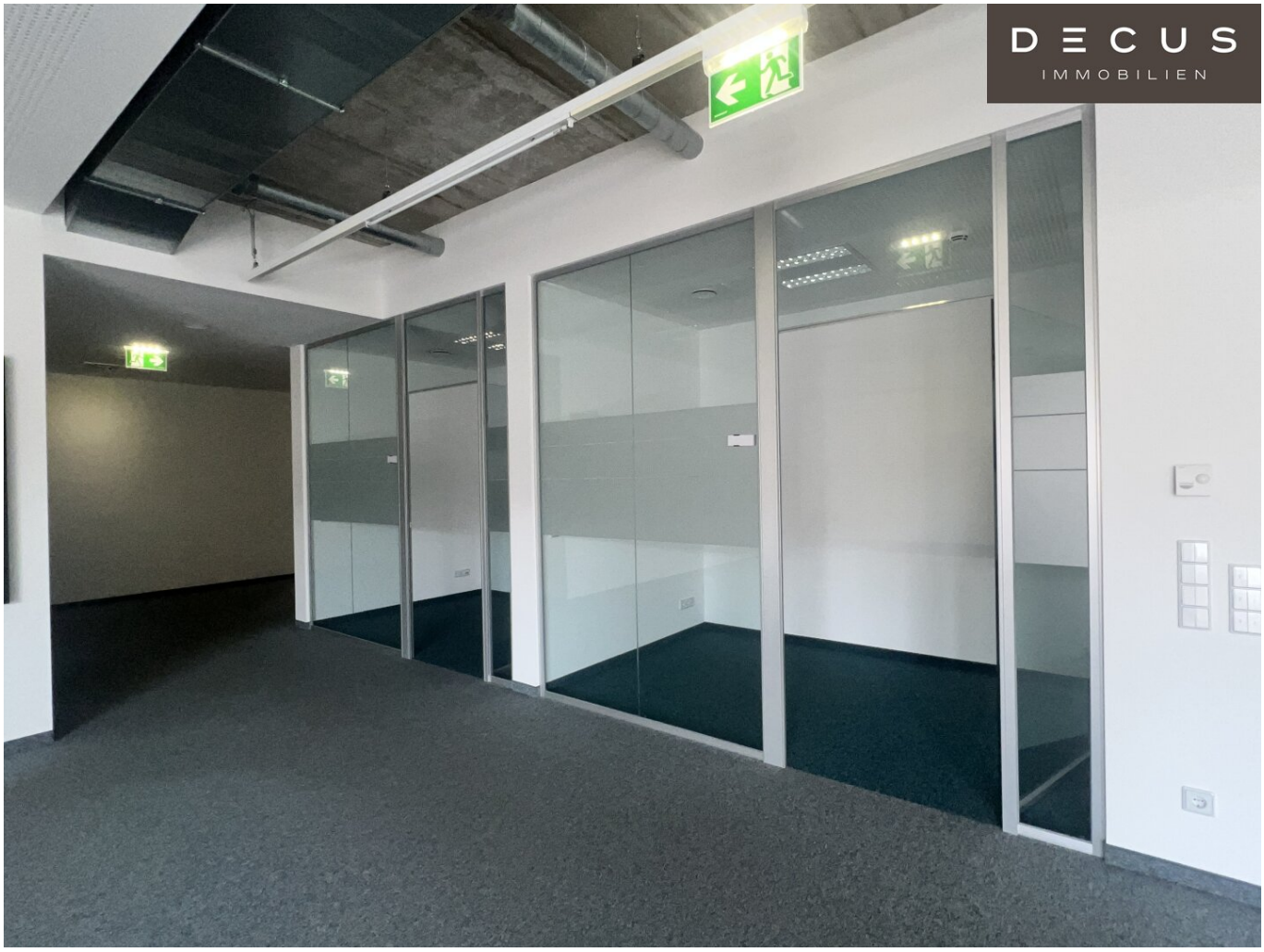
Ihr Ansprechpartner

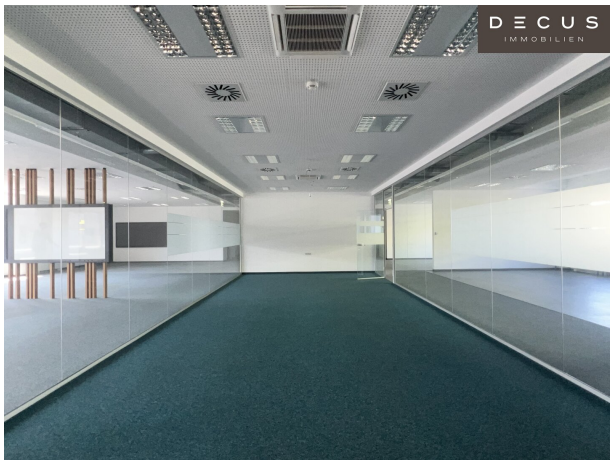


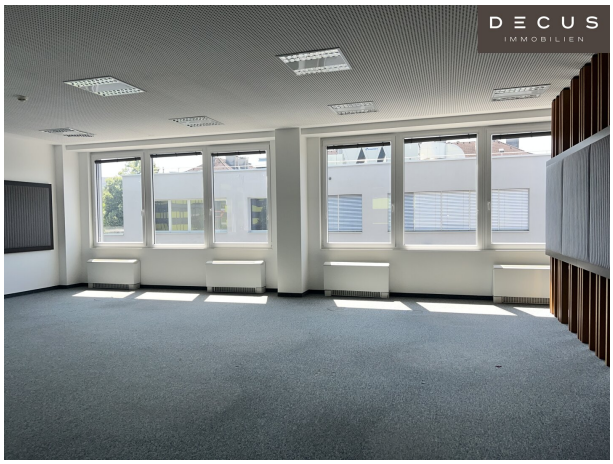
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

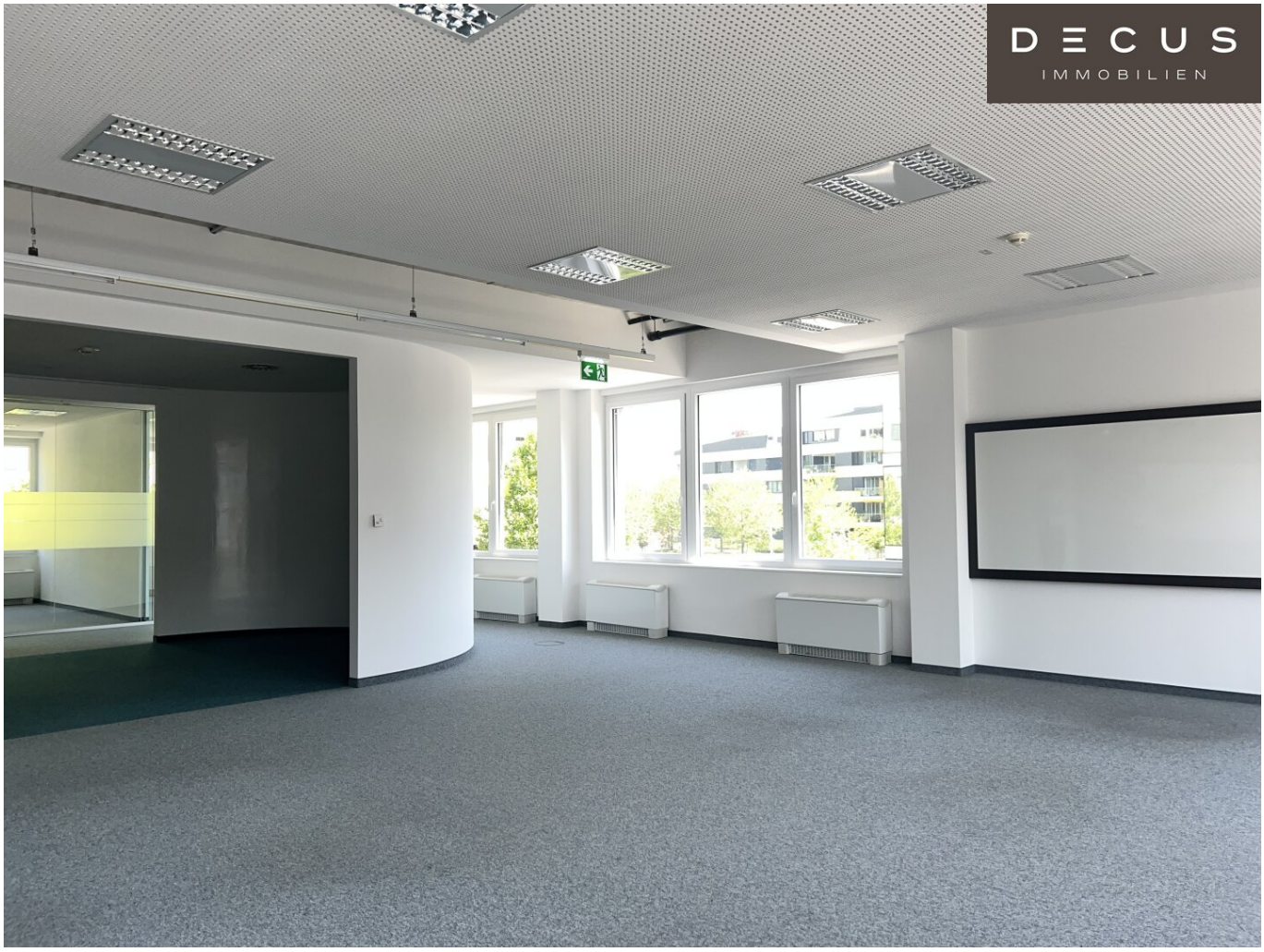
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

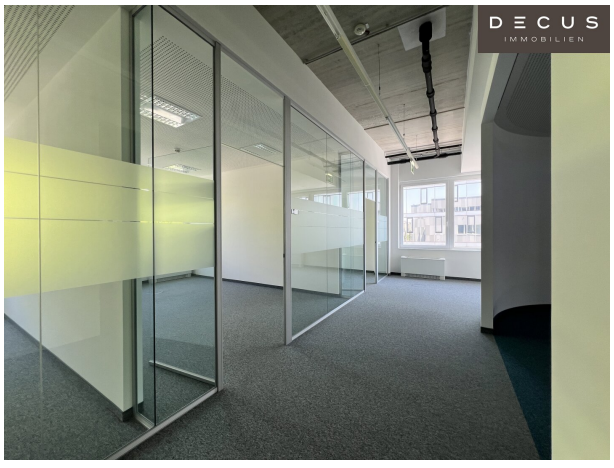
T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

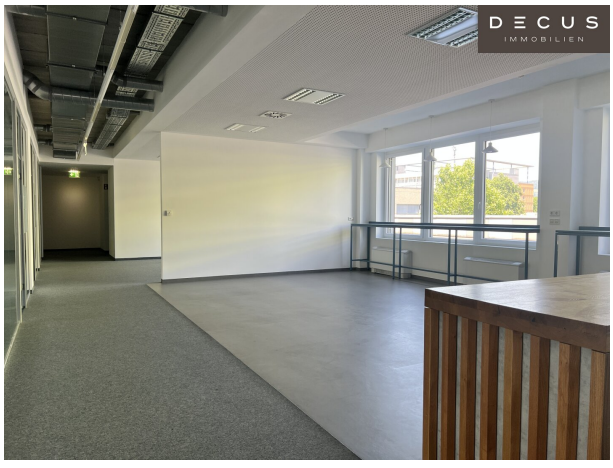






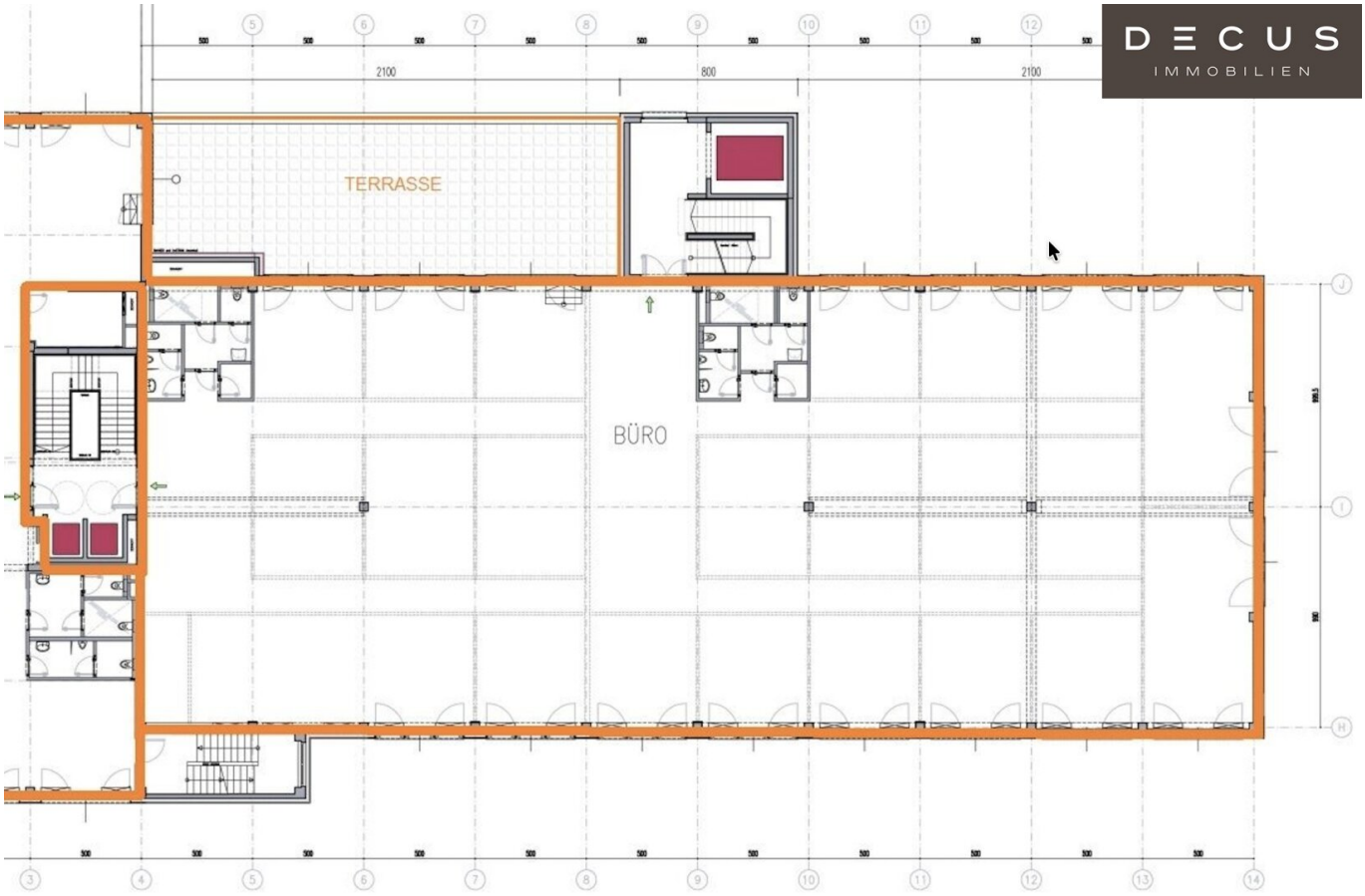






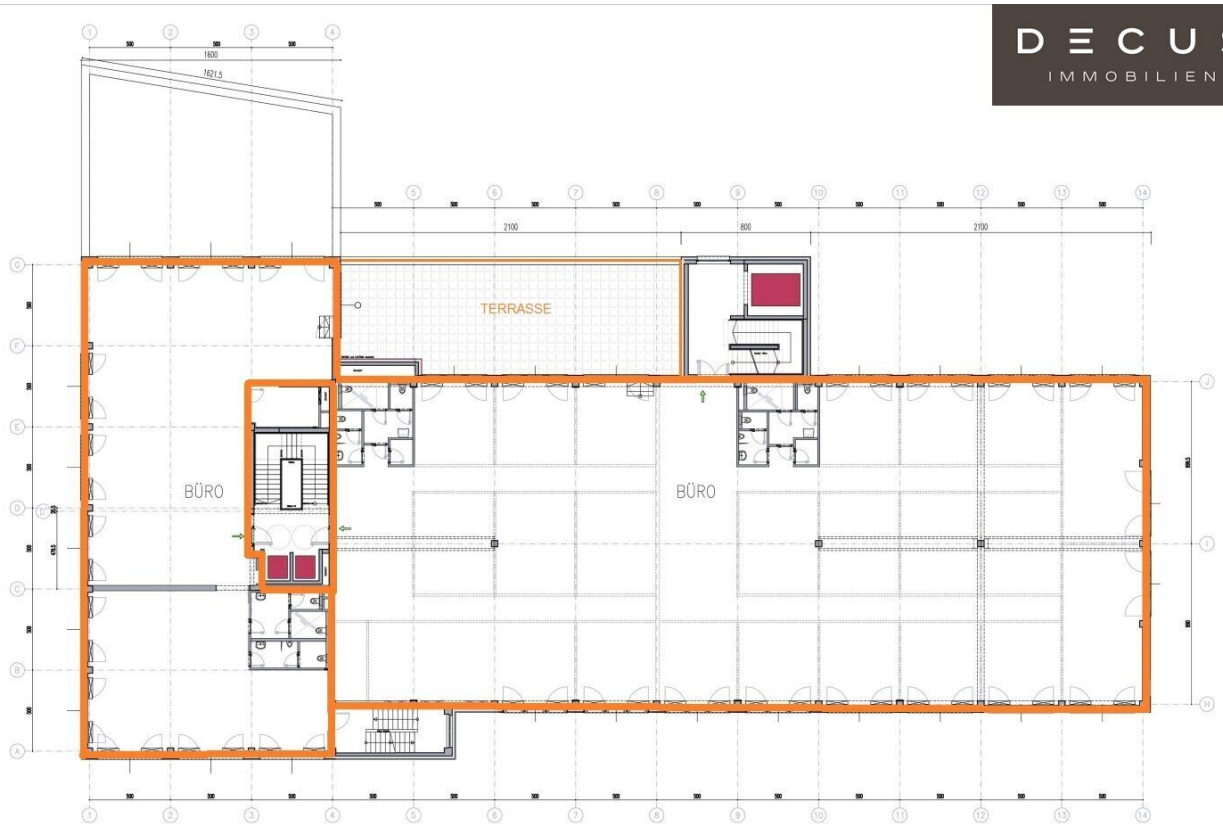





TERRASSE
BÜRO
2100
800
2100

DECUS
IMMOBILIEN

VIERTHALERSTRASSE 17/18 STOCK, A-4020 LINZ
T: 0732/65 02 44 - F: 0732/65 02 44-50
office@architekt-kneidinger.at
www.architekt-kneidinger.at



ARCHITEKTURBÜRO KNEIDINGER
BEHÖRDLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

AM WINTERHAFEN 4 - 3.OBERIRDISCHE GESCHOSS - M 1:200

Objektbeschreibung

Gebäude und Lage:

Diese moderne Bürofläche befindet sich in einem im Jahr 2015 errichteten Bürogebäude im Bereich **Winterhafen/Donaupromenade** in **Linz**. Der Standort überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit über die Autobahnanschlussstelle **Hafenstraße** sowie durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Nahversorger, Gastronomiebetriebe und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die aktuell freien Mietflächen befinden sich im 2. und 3. Obergeschoss und sind sowohl über einen Personenlift sowie das Stiegenhaus bequem erreichbar. Auch ein Lastenaufzug ist verfügbar.

Die Raumstruktur bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst **Einzelbüros**, **Großraumbereiche**, **Besprechungsräume** sowie **offene Kommunikationszonen**. Hervorzuheben ist die besonders ansprechende Raumhöhe der Räumlichkeiten, welche in den großen Einheiten zwischen **3,20 und 3,50m** beträgt. Die kleinen Einheiten verfügen über eine Raumhöhe von ca. 2,60m.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die **Terrassen**, die den Nutzern zusätzlichen Aufenthaltsraum im **Freien** bieten.

Die Flächen sind mit einer IT-Verkabelung ausgestattet, ein **Glasfaseranschluss** ist im Gebäude vorhanden. Eine **Kühlung** sorgt auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Zur weiteren Ausstattung zählen außenliegender Sonnenschutz, Teeküchen, teilweise Duschen innerhalb der Mieteinheit sowie ein **Fahrradraum** für Mitarbeiter.

In der Tiefgarage sowie im Außenbereich stehen ausreichend **PKW-Stellplätze** zur Anmietung zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick:

- große Terrassen
- Lastenaufzug

- Personenaufzug
- Kühlung
- Glasfaseranschluss
- teilweise IT-Verkabelung vom Vormieter vorhanden
- außenliegender Sonnenschutz
- Fahrradraum für Mitarbeiter

Betriebskosten:

Die angegebenen Betriebskosten umfassen die allgemeinen Betriebskosten sowie die Kältekosten als Akontozahlung. Die Kosten für Strom und Heizung werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 11 kWh/m²a

Stellplätze:

Auf der Liegenschaft stehen **PKW-Stellplätze** im **Freien** als auch in der **Tiefgarage** zur Anmietung zur Verfügung.

EUR 110,-- zuzüglich 20% Umsatzsteuer monatlich / Stellplatz

Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft st sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Direkte Autobahnanbindung (Ast Hafenstraße - A7)

In wenigen Gehminuten befindet sich die Bushaltestelle Linz/Donau Gallanderstraße. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in die Linzer Innenstadt sowie zum Linzer Hauptbahnhof mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Ergänzt wird die Mobilität durch das gut ausgebaute **Radwegenetz** entlang der Donau sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Hafenstraße.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <250m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap