



#0004004867

Top-moderne Büroflächen / Prinz Eugen Straße - Industriezeile

4020 Linz



Mietpreis: 16.306,98 €

Nutzfläche: 852,00 m²



IHR BETREUER



Ing. Mag. Thomas Kraushofer
Leiter des Immobilienbüros Linz -
Immobilientreuhänder - allgemein
beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger
Real-Treuhand Immobilien
anfragen@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8010
+43 50 6596 8010





BESCHREIBUNG

Ca. 852 m² Bürofläche auf 3 Etagen; auch geschoßweise Anmietung möglich - je ca. 284 m²; zuzügl. 26,73 m² Allgemeinflächen je Ebene (Stiegenhaus).

Baujahr 2020 / Fertigstellung 2022.

Es stehen vor dem Gebäude 30 PKW-Parkplätze zur Verfügung.

Kosten: € 65,00 pro Stellplatz.

Bei der Einfahrt Prinz Eugen-Str. 21 ist ein Werbepylon montiert, wobei Felder, 2-seitig, gegen einen Kostenbeitrag genutzt werden können.

Mit der Photovoltaik-Anlage wird der Großteil des Gebäudes mit Strom, Heizung und Kühlung versorgt.

Je nach Bedarf und Verbrauch muss der zusätzliche Strom von einem Anbieter dazugekauft werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung gegeben: Bus

(Linien 17, 19, 21) und Schnellbus (Linie 71, 72, 73).

Weiters bietet Ihnen die Infrastruktur an diesem Standort zahlreiche Restaurants und Geschäfte in Ihrer direkten Umgebung.

GEBÄUDEDATEN IM ÜBERBLICK

1. GEBÄUDE

MAUERWERK:

Stahlbeton mit Vollwärmeschutz (Steinwolle)

Dachbegrünung



Gipskarton als Zwischenwände

INNENSTIEGE:

Stahlbetonfertigteiltreppe, Oberfläche sandgestrahlt

AUSSENSTIEGE:

Stahlbetonfertigteiltreppe

FENSTERELEMENTE:

Kunststoff-Alufenster 3-Scheiben Isolierglas

SONNENSCHUTZ:

Elektr. Außenbeschattung, steuerbare Windwächter;

Bedienung je Büroeinheit

EINGANGSTÜREN:

Alu-Türen - mit Sicherheitsbeschlag (NIRO) und Klingelanlage

INNENTÜREN:

Vollbautüre (Röhrenspan) weiß beschichtet

BÖDEN:

Carbon Neutral Floors – Kivo Kautschuk-Bodenbelag Fa. Nora

WÄNDE:

Trockenbau, Weiß gemalt (für den Gangbereich gibt es in jedem Geschoß einen Tageslichteinsatz)

SCHLIESSANLAGE:



Mechanische Schließanlage mit Zentralsperre

2. ELEKTROINSTALLATION

Je Geschoss: 90 - 100 Stk. Steckdose,

Je Geschoss: 39 - 41 Stk. Doppel-Datendose.

Arbeitsplatzbeleuchtung LED lt. Norm, EDV gerecht, Bedienung über Funkschalter

Elektro-Unterverteilung für IT-Infrastruktur

Datenrack und Patchpanele für IT-Infrastrukturverkabelung

Vorbereitung Klimatisierung im IT-Raum

Unterverteiler für Büro und Nebenräume

Anschlüsse für Teeküche (teilw. schon eingebaut)

20 Stk. Sicherheitsbeleuchtung je Raum und Stiegenhaus

Glasfaserkabel im 1. OG Serverraum

3. KLIMA - SANITÄRINSTALLATION

Kassetten-Klimageräte für Heizung und Kühlung

Je Geschoss:

8 - 9 Stk. 4-Wege Kassetteninnenteile

Übergeordnete Steuerung für Freigabe Heiz-/Kühlbetrieb

WC-Anlagen für Damen (Behindertengerecht) und Herren

Zeit- und anwesenheitsgesteuerte WC-Abluftanlage

WW-Bereitung mittels elektron. Durchlauferhitzer

4. LIFTANLAGE

Personen/Materiallift mit 800kg Tragkraft oder 10 Personen

Kabinenabmessungen B1200xT1600xH2139mm

5. ENERGIEGEWINNUNG

Mittels Photovoltaik am Dach



Anlagengröße 22,75kWp

Wechselrichterleistung 20kW

Modulfläche ca. 147,4m²

Jahresertrag ca. 23000kWh (Herstellerangaben)

Der PV-Stromverbrauch für die Heizung- und Klimaanlage wird zum Strompreis des örtl. EVU ohne Abgaben und Gebühren weiterverrechnet.

6. ALLGEMEINES

Automatische Haustüröffnungsfreigabe/-schließung außerhalb der Betriebszeiten;

Verwaltung der Mietbereichszugänge obliegt dem Mieter.

Eigene Fahrradabstellplätze gegeben

30 anmietbare PKW-Abstellplätze im Zufahrtsbereich (Flachenauergutstraße)

Zusatzinformationen

In jedem Raum (12) ist eine Halterung für interakt. Bords verbaut.

Das gesamte Objekt ist mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

Das gesamte Objekt ist außen und innen im Stiegenhaus EG und UG Videoüberwacht.

Stellplätze gesichert durch eine Schrankenanlage

Verfügbar: ab sofort



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2022
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	30 x Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Nutzfläche ca. 852 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	27.08.2020
Gültig bis	26.08.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	26,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,64
fGEE Klasse	 A+

MERKMALE

Möblierung	Unmöbliert
------------	------------



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	13.759,13 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	13.759,13 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	2.547,85 € inkl. 20% USt.
----------------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	16.306,98 € inkl. USt.
Mieter-Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

