

**"TECHBASE LINZ" - Hochwertig generalsanierte  
Bürofläche mit ca. 472m<sup>2</sup> zu vermieten! 1 Monat  
MIETZINSFREI**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/16543**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Nutzfläche:</b>	493,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	16
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,23
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.852,70 €
<b>Kaltmiete</b>	7.838,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	986,00 €
<b>USt.:</b>	1.567,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87



## Objektbeschreibung

Erstklassig generalsanierte Bürofläche im Bauprojekt "Techbase" zu vermieten! - 1 Monat MIETZINSFREI

Auf dem Gelände an der Wolfgang-Pauli-Straße, gegenüber dem WIFI OÖ, wird ein Campus für innovative Unternehmen errichtet - "Techbase Linz".

Im Bestandsgebäude, welches komplett neu saniert wird, entsteht diese ca. 493,00m<sup>2</sup> große Bürofläche, welche sich im 3. Obergeschoß befindet.

Die Fertigstellung der Generalsanierung bzw. der Bezug ist für voraussichtlich 01.10.2023 geplant.

Die Aufteilung der Bürofläche ist wie folgt:

- 4x Großraumbüro für je 6 Mitarbeiter
- Chefbüro
- Besprechungsraum
- 2x Teamraum bzw. Projektraum
- Foyer/Empfang
- Teeküche
- Getrennte Damen- und Herrentoiletten

Alle Büroräume werden mit hochwertigen Materialien und Klima ausgestattet. In der jetzigen Planungsphase können Mieterwünsche gerne noch miteinbezogen werden!

Aktuell ist ein CAT6 Anschluss vorhanden, geplant ist jedoch CAT7.

## KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 13,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom)
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Kosten für Strom werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Es können bis zu 16 Parkplätze zu á monatl. netto € 125,00 zzgl. 20% USt (inkl. BK) angemietet werden.

Der Mietvertrag wird mit dem Hauptmieter abgeschlossen.

Es sind ein Konferenzzentrum, Cafe, Lebensmittelmarkt, Kantine als auch gestaltete Terrasse, Grün- und Aufenthaltsbereiche für Firmen und Mitarbeiter direkt am Campus vorgesehen.

Das Projekt besticht durch seinen idealen Standort, da sich die notwendige Infrastruktur im Nahbereich befindet - Straßenbahn, Bus, Autobahnanschluss, Einkaufsmöglichkeiten (wie Billa Plus), Kinderbetreuungseinrichtungen, etc. Die "Techbase Linz" soll als Innovations- und Technologieschmiede für moderne und bereits etablierte Unternehmen dienen, aber auch Platz für junge Unternehmen zur Entfaltung und Weiterentwicklung bieten.

Es wird eine multifunktionale Business-Infrastruktur zu Verfügung gestellt, welche den heutigen technischen Anforderungen gerecht wird.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: ab. 3 bis max. 5 Jahre

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap