

**Modernes Büro am Winterhafen, Linz Zentrum, ab sofort
mietbar!**



Objektnummer: 6244/569

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Art: | Büro / Praxis |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4020 Linz |
| Nutzfläche: | 1.369,00 m ² |
| Bürofläche: | 1.369,00 m ² |

Ihr Ansprechpartner

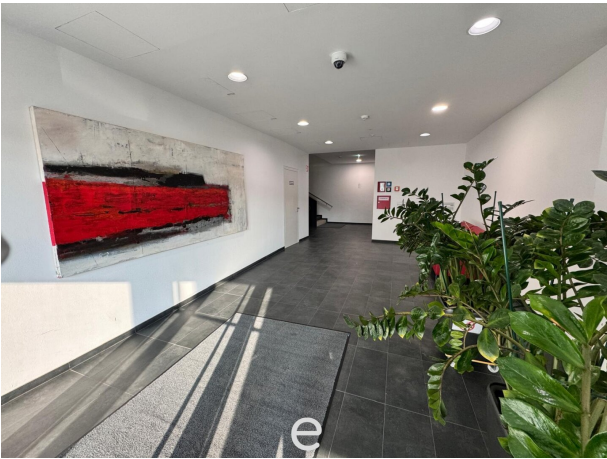


Stefan Schmiedseder

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

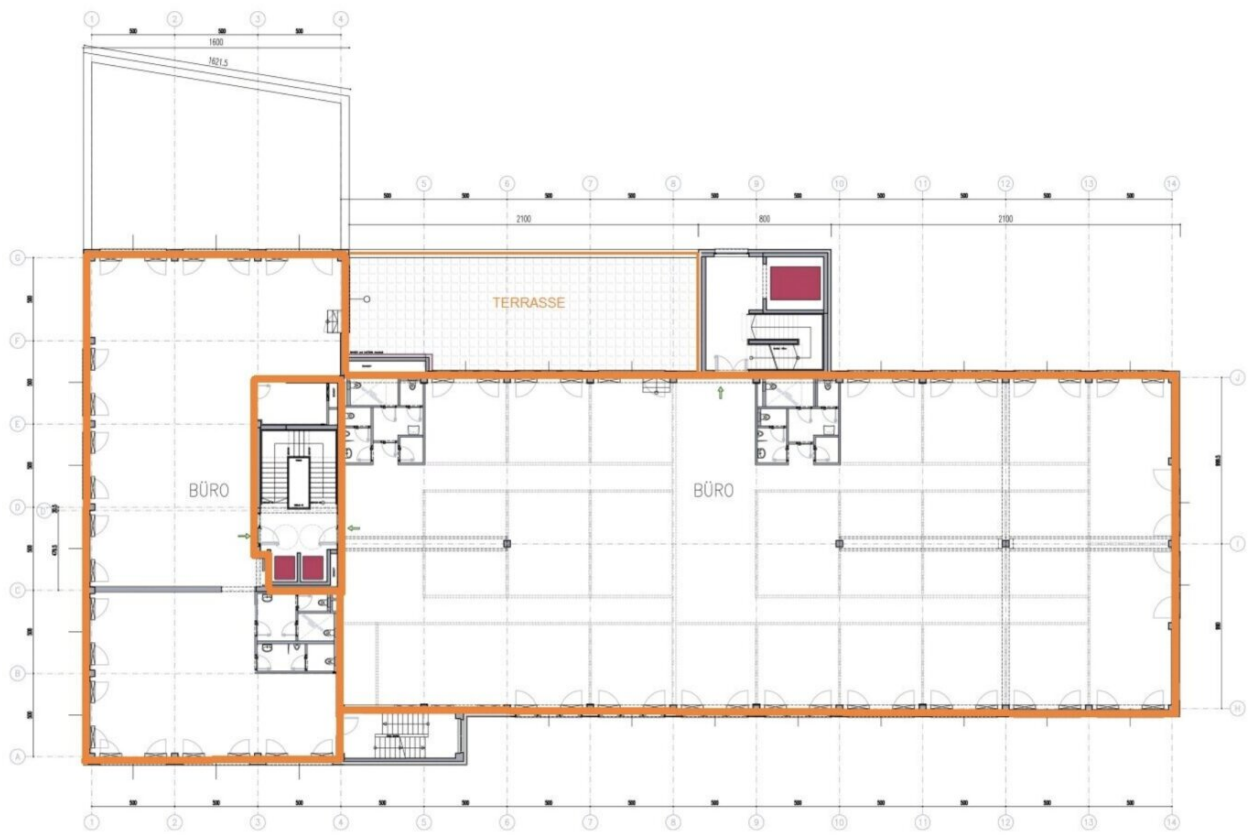
T +43 699 17204805

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



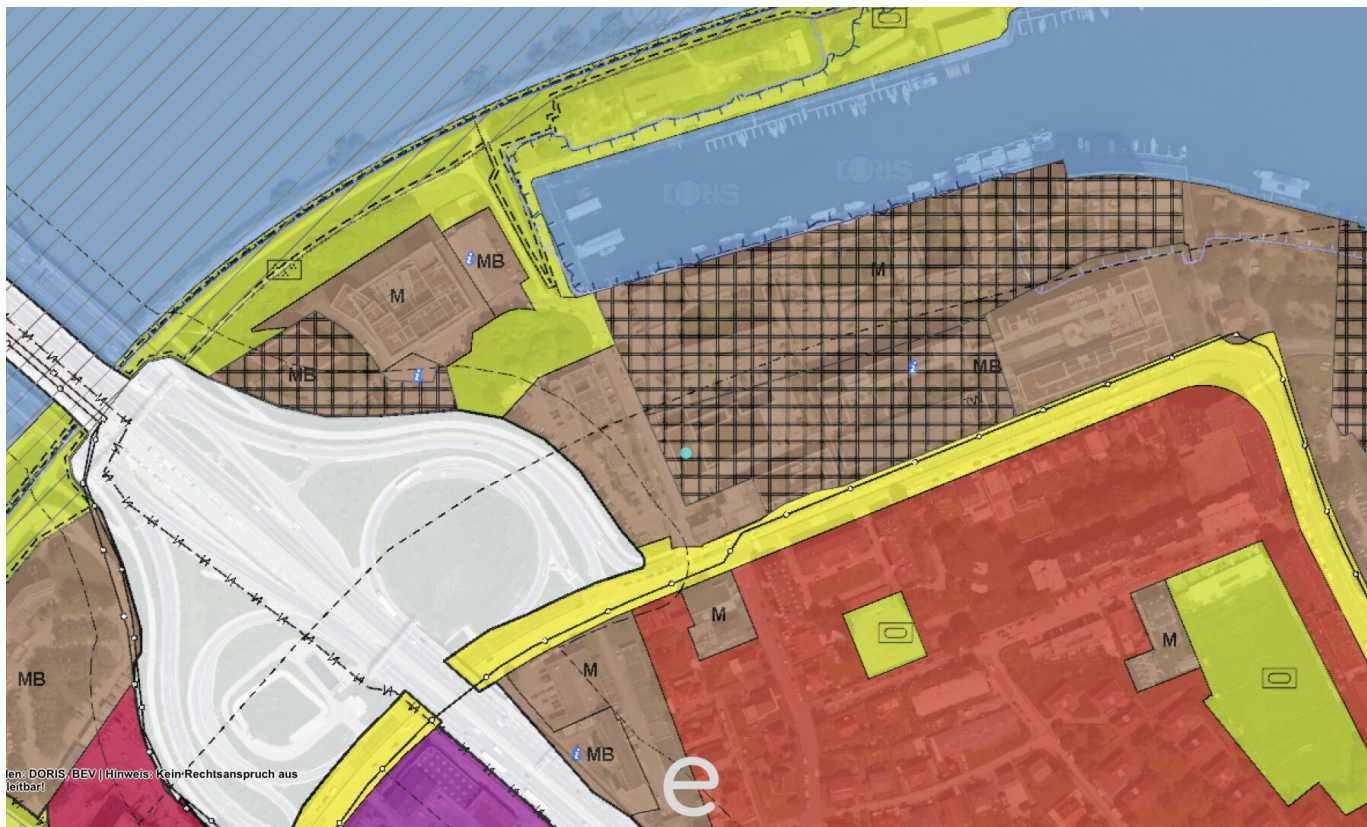








e



ten: DORIS BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus leitbar!

e



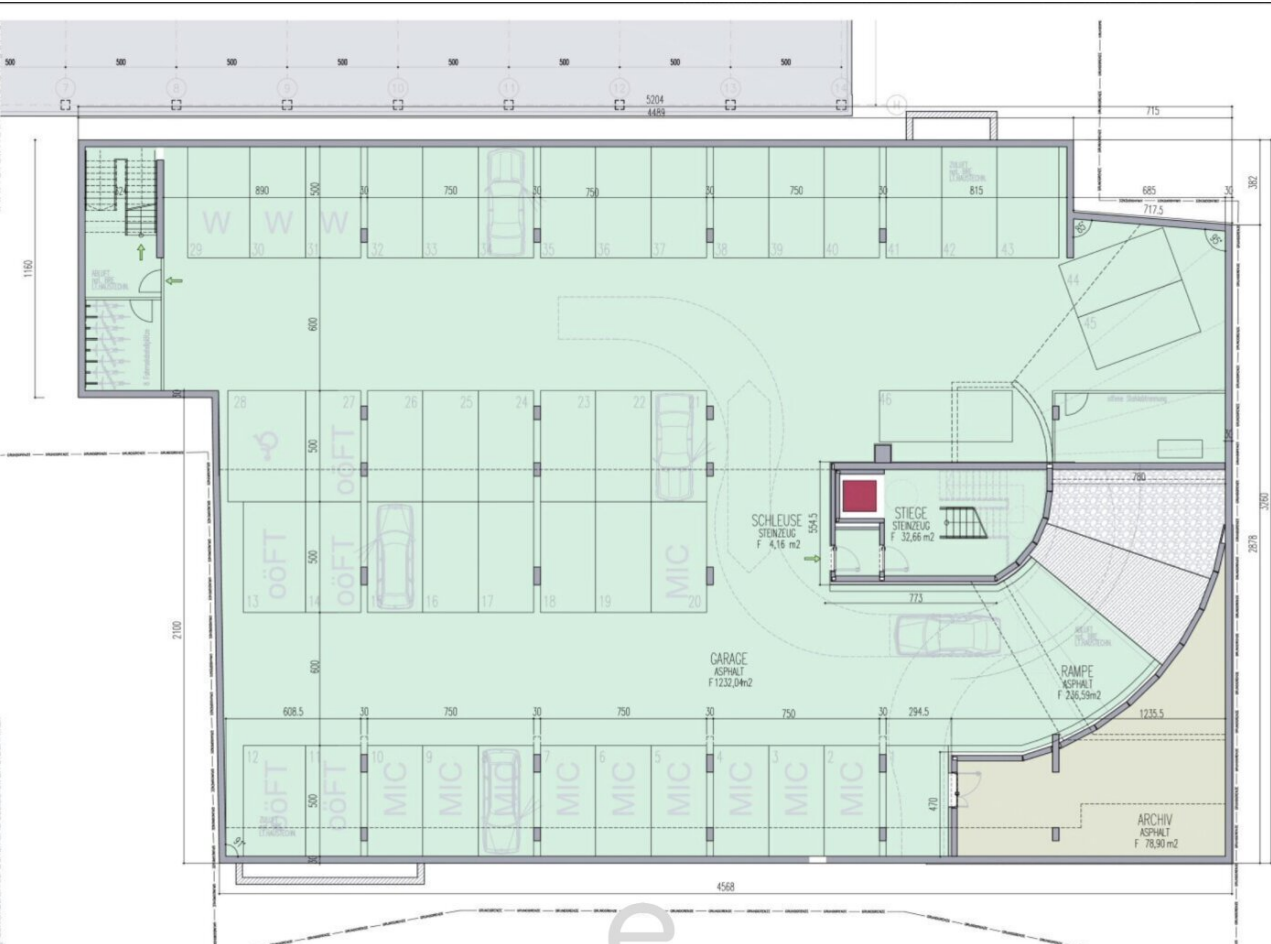
Quellen: DORIS, BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus e-ableitbar!



AM WINTERHAFEN 4 - ÜBERSICHT - M 1:500

VERTRAGSSTADT 12118 STÖCKE, ANSOHN
 T. 0720365 02 44 F. 0720365 02 44 50
 WWW.AEON-ARCHITECTURE.COM

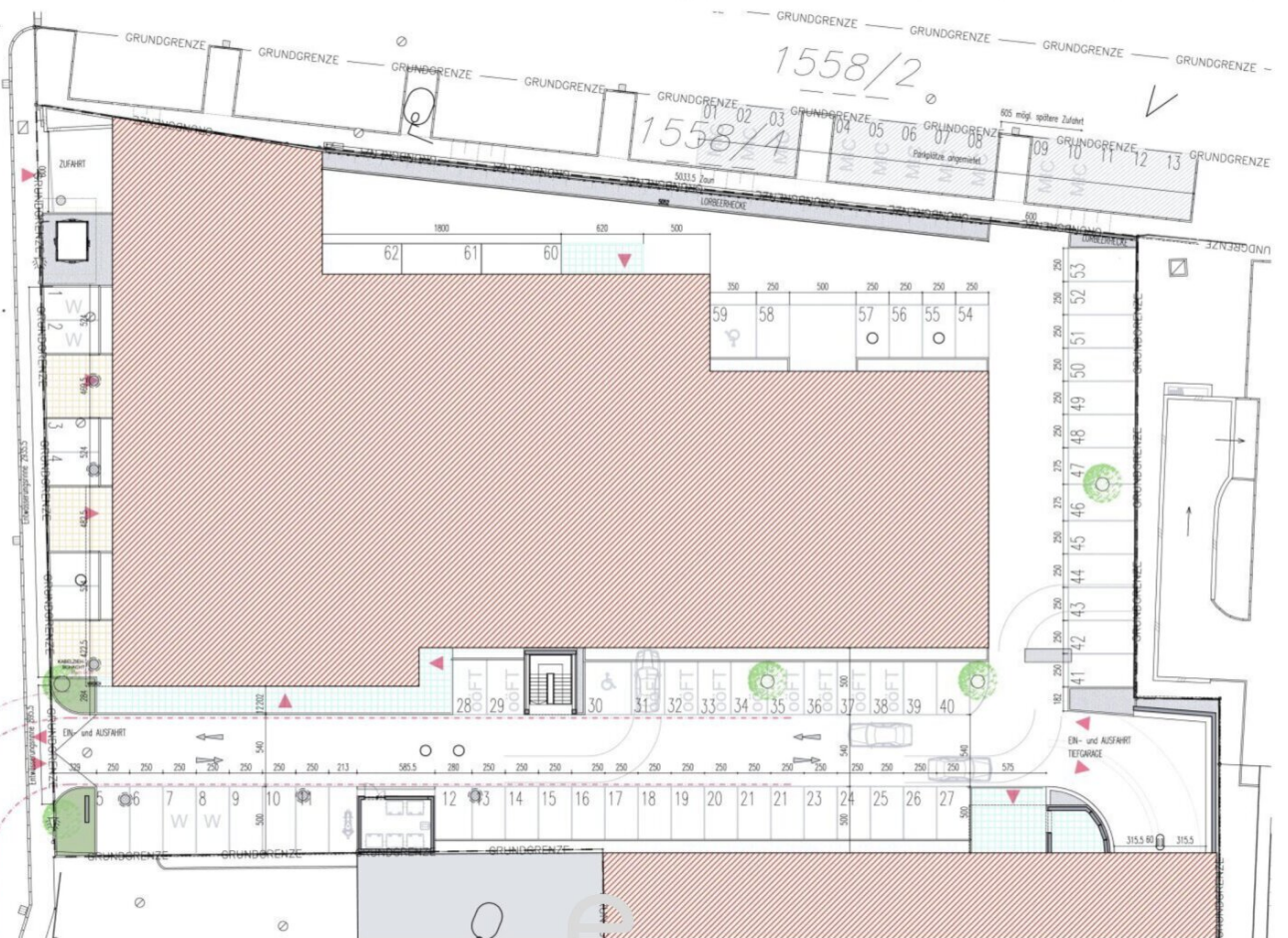
ARCHITEKTURBÜRO KNEIDINGER
 ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH



Am Winterhafen 4 - BT2 Neubau - 1.UIG - M 1:150

VEREINIGTE BAU- UND VERMESSUNGS-
 T. 022665 02 44 F. 075265 02 44 50
 www.vbv.de

ARCHITEKTURBÜRO KNEIDINGER
 ARCHITECTURE, INTERIOR DESIGN AND
 LANDSCAPE ARCHITECTURE



AM WINTERHAFFEN 4 - ÜBERSICHT - M 1:250

Objektbeschreibung

Diese **hochwertige Bürofläche** befindet sich in einem **2015 errichteten Bürohaus** in unmittelbarer Nähe zur **Donaupromenade/Winterhafen**. Dank der **direkten Anbindung an die Autobahnauf- und -abfahrt „Hafenstraße“** sowie einer **fußläufig erreichbaren Bushaltestelle** ist der Standort hervorragend erreichbar. Das **vielfältige Umfeld** bietet zahlreiche **Gastronomiebetriebe, Nahversorger und Erholungsbereiche direkt an der Donau** – ideal für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Attraktive Büroflächen mit moderner Ausstattung

Die **gepflegte Miereinheit** befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist bequem über den **Personen- und Lastenlift** sowie das **Stiegenhaus** zugänglich. Die Flächen sind **flexibel nutzbar** und bieten:

- **Einzel- und Großraumbüros**
- **Besprechungsräume & Begegnungszonen**
- **CAT7-Verkabelung** für eine leistungsstarke IT-Infrastruktur

Ein besonderes Highlight ist die **rd. 135 m² große Terrasse**, die eine zusätzliche Freifläche für Meetings oder Pausen bietet. Die **Miete für die Terrasse beträgt € 5,00/m² zzgl. Steuern**.

Komfort & Zusatzleistungen

- **Effiziente Kühlung** für ein angenehmes Raumklima
- **Betriebskosten (Akonto) beinhalten allgemeine Betriebs- und Kältekosten**, Strom und Heizung werden separat mit dem Mieter abgerechnet
- **Möglichkeit zur Übernahme von Einrichtungsgegenständen** des aktuellen Mieters (z. B. Team-Küche, Aufenthaltsbereich)
- **Duschen in der Miereinheit** – ideal für Fahrradpendler oder sportlich aktive Mitarbeiter
- **Hauseigener Fahrradraum** für eine sichere Abstellmöglichkeit

Sowohl in der **Tiefgarage** als auch auf dem **Außenparkplatz** stehen **ausreichend KFZ-Stellplätze zur Anmietung** zur Verfügung.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Stefan Schmiedseder, [0699/17204805](tel:069917204805)

Haftungserklärung zum Inserat:

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, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap