



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 6090

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:71393.75€

Straße:

4020 Linz

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

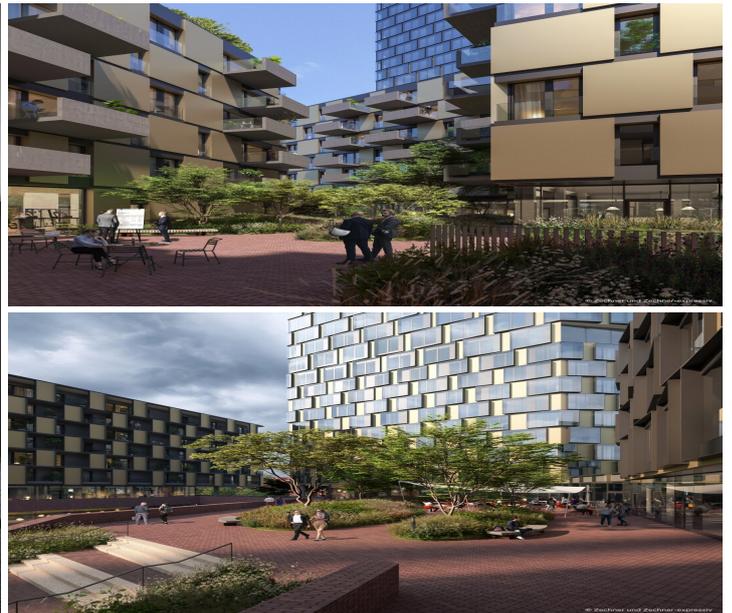
Achim Harrer

Tel: +43 664 886 135 30

[harrer@nextimmobilien.at](mailto:harrer@nextimmobilien.at)

Nutzfläche: 3642.6m<sup>2</sup>

## **VIRGINIA! Neubau-Büroflächen ab ca. 371,60m<sup>2</sup> bis ca. 4.854,79m<sup>2</sup> in Linz zu vermieten! BT4**



Topmoderne Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung in Linz zu vermieten!

&gt;&gt; VIRGINIA - Tabak Fabrik Linz (Bauteil 4) &lt;&lt;

Im Jahr 2021 startete der Bau dieses Gebäudes, welches sowohl über Büro-, Handels- und Gastroflächen als auch über Seminarräume verfügt!

Vom 2. Obergeschoß bis zum 5. Obergeschoß stehen ab ca. 1.212,19m<sup>2</sup> pro Geschoß zur Anmietung zur Verfügung - teilbar ab ca. 371,60m<sup>2</sup>.

Am Gelände entsteht außerdem eine 109 Meter hohe und aufsehenerregende Landmark, die im obersten Geschoß (27. OG) ein Skyrestaurant mit spektakulärem Ausblick bietet. Hier können Sie einen After-Work-Drink mit den KollegInnen genießen oder Meetings mit Ihren Gästen abhalten.

#### MÖGLICHE ANMIETBARE FLÄCHEN:

##### BAUTEIL 1 (Quadrill) 10.OG bis 25.OG:

Büroflächen mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 13.264m<sup>2</sup> (pro Geschoß ca. 829m<sup>2</sup>)

##### BAUTEIL 2 (Memphis) EG & 1.OG:

Handel & Gastronomie mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 1.095,77m<sup>2</sup> (ab ca. 252,29m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß

Büroflächen mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 706,80m<sup>2</sup> (ab ca. 154,52m<sup>2</sup>) im 1. Obergeschoß

##### BAUTEIL 3 (Boston) 1.OG:

Fitnessstudiofläche mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 903,85m<sup>2</sup>

##### BAUTEIL 4 (Virginia) 1.OG bis 6.OG:

Seminarräume im 1. Obergeschoß

Büroflächen mit einer maximal möglichen Anmietungsfläche von ca. 4.854,79m<sup>2</sup> (pro Geschoß ca. 1.212m<sup>2</sup> - teilbar ab ca. 371,60m<sup>2</sup>) im 2. bis 5. Obergeschoß

Dachterrasse mit ca. 727,31m<sup>2</sup> im 6. Obergeschoß

Weiters ist für das Gesamtprojekt eine 3-geschoßige Tiefgarage mit insgesamt ca. 700 Abstellplätzen vorgesehen, wobei die 1. TG-Ebene öffentlich ist und die 2. und 3. TG-Ebene Dauerparkern zur Verfügung steht.

Im Bauteil 1 (Quadrill) & Bauteil 4 (Virginia Haus) können noch Keller- bzw. Lagerflächen angemietet werden.

Die Kosten für die Parkplätze belaufen sich auf:

- Hauptmietzins monatl.: ? 140,00/PP zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 25,00/PP zzgl. 20% USt

Vorgesehen ist, dass ca. pro 60m<sup>2</sup> Anmietungsfläche 1 TG-Parkplatz anmietbar ist.

##### KONDITIONEN (VIRGINIA - Büro 2.-4.OG - E02-E04):

- Hauptmietzins Büro 2.OG monatl.: ? 15,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (Preis je nach Etage - ab ? 15,60/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt)
- Hauptmietzins Büro 3.OG monatl.: ? 15,80/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins Büro 4.OG monatl.: ? 16,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 3,80/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Heiz-/Kühlkosten und Strom)

Die monatlichen Kosten für Heizung und Kühlung sind noch nicht in den oben angeführten Kosten

enthalten und das Akonto hierfür beläuft sich auf ? 1,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Heizungsart: Grundwassernutzung mit Spitzenabdeckung durch Fernwärme

Kühlung: Betonkernaktivierte Kühlung durch Grundwassernutzung mit Spitzenabdeckung durch Fernkälte

Fertigstellung: ca. Herbst 2025

Widmung: Kerngebiet

Alle in diesem Expose befindlichen Visualisierungen, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei:

Zechner und Zechner-expressiv

Zechner und Zechner-Flenreisz

Zechner.com-expressiv.at

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, 3D-Schaubilder und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Einrichtungsgegenstände, KÜcheneinrichtungen, Sanitäreinrichtungen, Pflanzen, Bauelemente, etc) gelten nicht als Baubeschreibung, sondern als unverbindliche Bau- und Ausstattungsvorschläge. Die in den Vermietungsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung wie die Küchen, Sofas, etc sind im Mietpreis nicht enthalten. Die visualisierten Ausblicke der einzelnen Einheiten müssen nicht mit den tatsächlichen Ausblicken übereinstimmen. Öffentliche Äußerungen im Rahmen der Vermietung, insbesondere in der Werbung (Prospekte, etc), dienen lediglich der Verbildlichung des Bauvorhabens und müssen nicht der Realität entsprechen.

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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Flughafen &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 3642.6m<sup>2</sup>

hwbwert: 33.7m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 71393.75€

Nebenkosten: 13841.88€

## Kontaktinformationen

Vorname: Achim

Nachname: Harrer

Tel.: +43 664 886 135 30

E-Mail: harrer@nextimmobilien.at