

# STARTEN SIE DURCH



MODERN



ATTRAKTIV



EFFIZIENT



ZIELORIENTIERT

## GROSSZÜGIGE GEWERBEIMMOBILIE IM ZENTRUM!

### Standortvorteile

WO

Das Bürogebäude befindet sich in der Blumauerstraße 43-47, mitten im Herzen von Linz, einer der dynamischsten Städte Österreichs. Die Lage bietet eine Vielzahl von Vorzügen:

- **Zentrale Lage:** Mitten im Stadtzentrum gelegen, genießen Sie und Ihre Mitarbeiter die Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.
- **Optimale Erreichbarkeit:**
  - Nur 1 km von der Autobahn A7 entfernt, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen bietet.
  - Der Hauptbahnhof Linz ist ebenfalls nur 1 km entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sicherstellt.
  - Der Flughafen Linz ist in 12 km erreichbar und bietet Verbindungen zu internationalen Zielen.
- **Hochfrequentierter Standort:** Die Blumauerstraße ist ein belebter Standort, ideal für Unternehmen, die ihre Präsenz und Sichtbarkeit maximieren möchten.

Kontakt: Christa Sinzinger, [christa.sinzinger@arev.at](mailto:christa.sinzinger@arev.at), 0664/8185361

## Flexible Raumaufteilung

Die Büroflächen in diesem Gebäude sind so konzipiert, dass sie sich optimal an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen. Egal, ob Sie Einzelbüros, offene Arbeitsbereiche oder Konferenzräume benötigen – hier finden Sie die passende Lösung:

- **Nutzfläche:** Die Bürofläche im 1. und 2. Obergeschoss umfasst etwa **2.081,78 m<sup>2</sup>** und bietet vielfältige Möglichkeiten der Raumgestaltung.
- **Individuelle Anpassung:** Unsere Flächen sind flexibel anpassbar, um den Anforderungen Ihres Unternehmens gerecht zu werden. Besprechungsräume, Empfangsbereiche und Arbeitsplätze können nach Ihren Wünschen gestaltet werden.
- **Moderne Ausstattung:** Die Büros sind mit modernster Infrastruktur ausgestattet, einschließlich digitaler Netzwerke und flexibler IT-Verkabelung.
- **Attraktives Ambiente:** Die ansprechende Architektur und das freundliche Arbeitsumfeld schaffen die perfekte Atmosphäre für produktives Arbeiten.

## WAS WIRD GEBOTEN?

### Ausstattungsmerkmale

Das Bürogebäude bietet eine Reihe von Annehmlichkeiten und technischen Features, die den Arbeitsalltag angenehmer und effizienter machen:

- **Empfangsbereich:** Ein einladender Eingangsbereich für Ihre Gäste und Mitarbeiter. – kann geschaffen werden
- **Besprechungsräume:** Verschiedene Konferenzräume, die nach Ihren Bedürfnissen ausgestattet werden können.
- **Garten:** Ein grüner Bereich für Pausen und Entspannung.
- **Sanitäreinrichtungen:** moderne WCs vorhanden
- **Teeküchen:** Jede Etage ist mit einer Teeküche ausgestattet, ideal für Pausen und informelle Treffen.
- **Lagerräume:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre Dokumente und Materialien.

### Technische Details

Das Gebäude ist mit fortschrittlicher Technik ausgestattet, um höchste Effizienz und Sicherheit zu gewährleisten:

- **Heizung und Kühlung:** Die Räume werden durch ein nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem mit Bodenkonvektoren versorgt.
- **Lüftung:** Natürliche Belüftung über Fenster sowie separate Abluftsysteme für WC-Anlagen.

- **Stromversorgung:** Der Anschluss an das Netz der Linz AG sichert eine zuverlässige Energieversorgung. Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtungen sind nach Vorschrift installiert.
- **IT-Infrastruktur:** Breitbandanschluss und strukturierte Verkabelung ermöglichen eine reibungslose Nutzung moderner Kommunikationstechnologien.
- **Zutrittssystem:** Ein flexibles Zutrittssystem sorgt für die nötige Sicherheit und kann nach Bedarf angepasst werden.

## DAS KÖNNTE IHRE BÜROFLÄCHE SEIN!

**Nutzfläche:** 1. Und 2. OBERGESCHOSS ca. 2.081,78 m<sup>2</sup>

<b>Miete:</b>	Monatsmiete	€	18.736,02
	Betriebskosten	€	4.892,18
	Nettomonatsmiete	€	23.628,20
	Umsatzsteuer 20 %	€	4.725,64
	<b>Bruttomonatsmiete inkl. BK/UST</b>	<b>€</b>	<b>28.353,84</b>

**Heizkosten:** werden monatlich mit etwa 1.665,42 € zzgl. USt vorgeschrieben

**Heizwärmebedarf:** wird nachgereicht

**Mietbeginn:** nach Vereinbarung

**Mietdauer:** **unbefristetes** Mietverhältnis

**Nebenkosten:** Stromkosten werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben

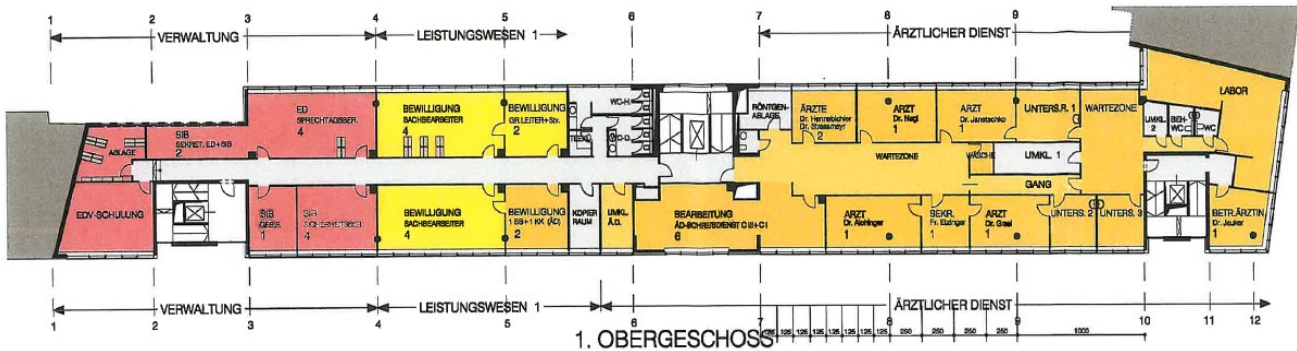
**Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten (HMZ + BK + HK) **zzgl. 20 % USt**, somit **70.890,00 Euro** kann per Bankgarantie hinterlegt werden.

**Vermittlungsprovision:** Das Erfolgshonorar der Firma AREV Immobilien GmbH für die Vermittlungstätigkeit sowie aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten beträgt bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes 2 Bruttomonatsmieten **zzgl. 20 % USt**. Rechtsgrundlage der Vermittlungstätigkeit sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Provision ist die Immobilienmaklerverordnung 2010 idgF. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen Abgeber und der Firma AREV sowie auf die Tätigkeit als makelnder Hausverwalter wird hingewiesen.

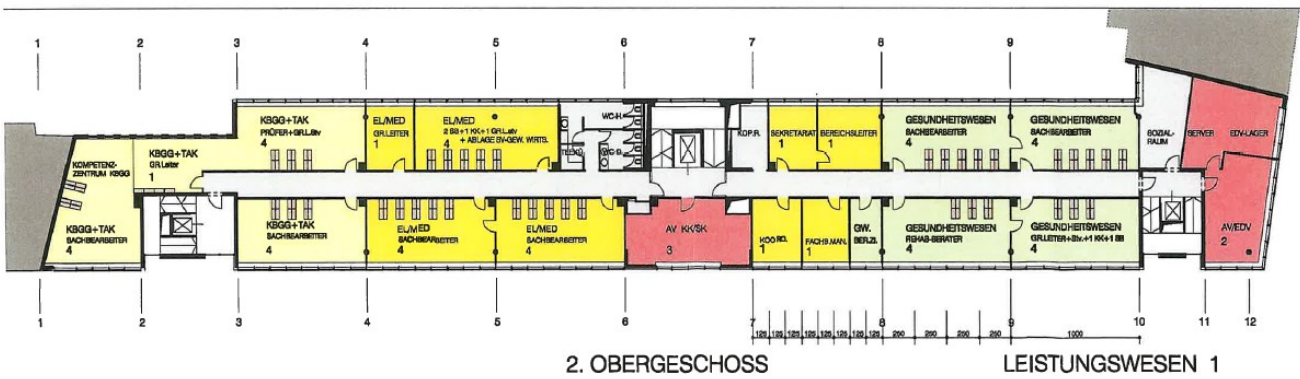
**Stellplatz:** in der zum Objekt gehörigen Tiefgarage stehen mehrere Stellplätze für Sie zur Verfügung. Derzeit mit **Euro 80,00** zzgl. Ust. zzgl. Euro 8,00 BK, somit Euro 105,60.

# UND SO SIEHT ES AUS

**Grundriss 1. OG:**



**Grundriss 2. OG:**



**Erleben Sie eine neue Dimension des Arbeitens – in einem Bürogebäude, das genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.**

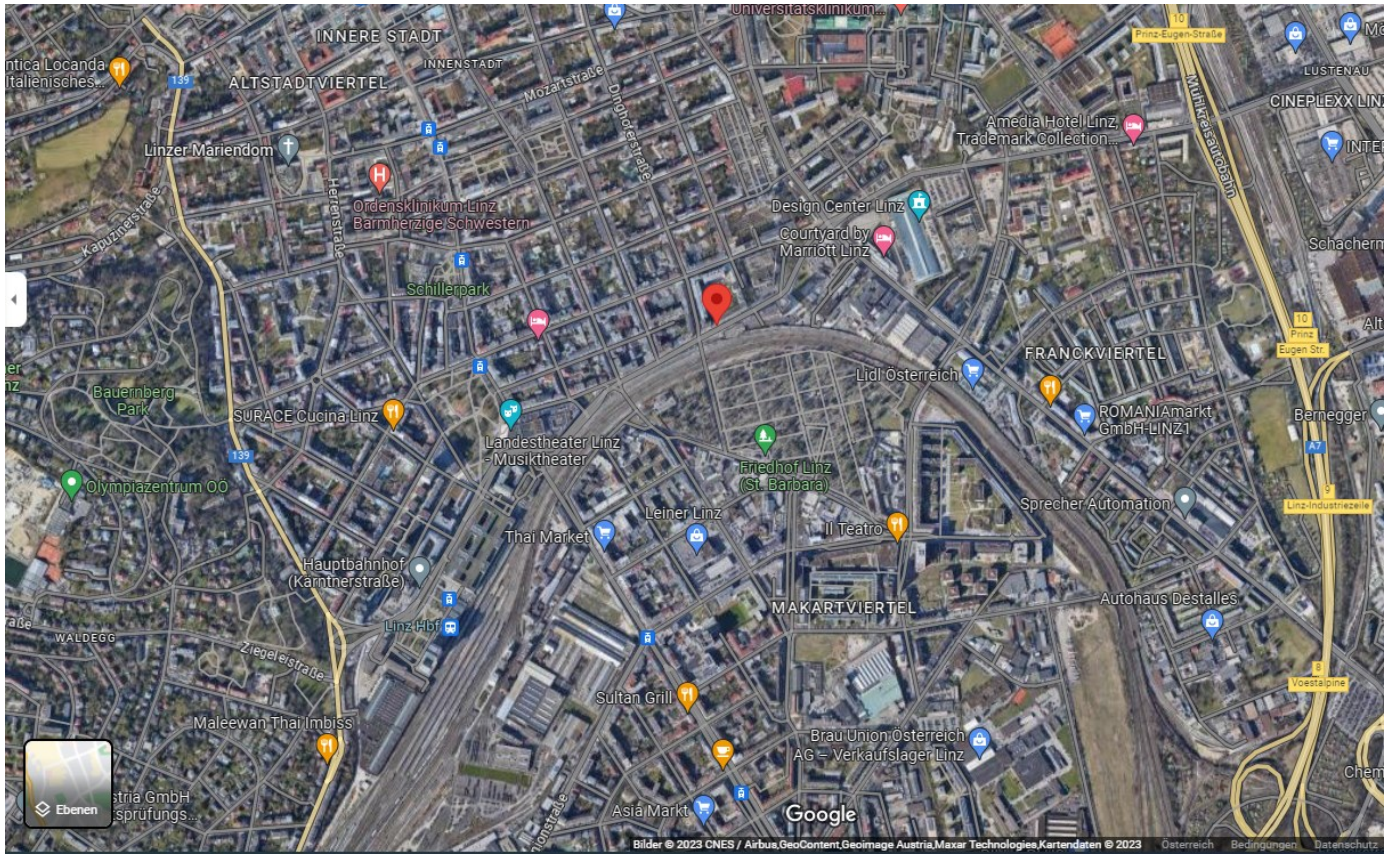


# FOTOS





# LAGEPLAN



Kontakt: Christa Sinzinger, [christa.sinzinger@arev.at](mailto:christa.sinzinger@arev.at), 0664/8185361

# WAS SONST NOCH GUT ZU WISSEN IST

## **AUFSCHLIESSUNG:**

Abwasserentsorgung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, Dachwässer werden gesammelt und zur Versickerung gebracht  
Wasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz.  
Heizungsversorgung: Fernwärme  
Stromversorgung: Anschluss an das Netz der Linz AG  
Telekommunikation: Breitbandanschluss.

## **Bauwerk-Technik:**

Aufzugsanlage: Die Dimension und Anzahl der Liftkabinen sind den Plänen zu entnehmen. Jede Kabine erhält eine Notrufeinrichtung mit direkter Sprechverbindung.  
Heizung: Die Versorgung des Gebäudes mit einem Fernwärmeanschluss der Linz AG. Heizenergie erfolgt durch ein nachhaltiges Heizsystem (Konzeption)  
Zur Wärmeabgabe sind Bodenkonvektoren  
Lüftung: Natürliche Lüftung über Fenster  
Die WC-Anlagen sind mit eigener Abluftanlage entlüftet  
Kühlung: Im Objekt ist ein Heiz/und Kühlsystem vorhanden welches über Bodenkonvektoren funktioniert.  
Warmwasseraufbereitung: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral elektrisch.  
Sanitäreinrichtung: in jedem Stockwerk vorhanden

## **Stromversorgungs- technik:**

Stromversorgung: Die Stromversorgung des Objektes erfolgt über das Netz der LINZ AG.  
Die Verteiler sind pro Geschoß vorhanden. Die erforderliche Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtungen ist laut Vorschrift ausgeführt.

## **IT-Infrastruktur:**

Die IT-Infrastruktur laut vorhandener Büroeinteilung.  
Sämtliche aktive Komponenten sind vorhanden.

## **Telefonsystem:**

Die Telefonverkabelung (das Telefonnetz) wird über die strukturierte Verkabelung geführt. Verkabelung  
Die Telefonanlage wird vom Mieter beigestellt.

## **Zutrittssystem:**

wird entsprechend angepasst

## **Bauwerk-Ausbau:**

Boden: teilweise Teppichböden, PVC-Boden bzw. Fliesenböden  
Wände: weiß gefärbelt  
Deckenverkleidungen: In den Büroräumen sind abgehängte Mineralfaser-/Rasterdecken ausgeführt.  
Innentüren: Röhrenpaneelinlage; MAX-beschichtet, Farbe grau  
Fenster / Sonnenschutz: Aluminium Fester, 3-Scheiben Isolierverglasung, Außenlamellen Außenliegender Sonnenschutz, teilweise innenliegende Vertikaljalousien  
Beschilderung: Behördlich vorgeschriebene Orientierungssysteme und Beschilderungen (Fluchtwege, Stockwerke etc.)  
Zusätzliche Beschilderungen im Innen- und Außenbereich (auch Werbeaufschriften), können vom Nutzer in Absprache mit dem Eigentümer hergestellt werden.



## DATENSCHUTZERKLÄRUNG / ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

Wir nehmen den Schutz der sie betreffenden personenbezogenen Daten sehr ernst und behandeln die uns anvertrauten Daten entsprechend den geltenden Datenschutzbestimmungen.

### ERHEBUNG UND VERARBEITUNG DER SIE BETREFFENDEN PERSONENBEZOGENEN DATEN:

Zum Zwecke der Leistungserbringung (zB Immobiliensuche, ...) ist die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch unser Unternehmen sowie unsere Fachabteilungen notwendig. Mit der Übergabe der Daten, stimmen sie dieser zweckgebundenen Verarbeitung ausdrücklich zu.

### EMPFÄNGER

Eine Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang.

Mögliche Empfänger können sein:

(potentieller)Vertragspartner (Vermieter/Verkäufer), zuständige Fachabteilungen der Hausverwaltung oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen;

Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren).

Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind;

beauftragte Professionisten/Dienstleister (z.B. Kontaktaufnahme zur Schadensbehebung);

Makler, Interessenten, Käufer, Investoren (berechtigtes Interesse bei Verkauf der Liegenschaft)

Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungsagenden

**Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben.**

### AUFBEWAHRUNGSFRISTEN

Personenbezogenen Daten werden in unseren Dateisystemen im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen vorrätig gehalten. Eine Aufbewahrung über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann sich im Einzelfall (auftragsbezogen) ergeben.

### BETROFFENENRECHTE

Sie haben ein Recht auf Information gemäß § 43 DSGVO 2018, Auskunft gemäß § 44 DSGVO 2018 (Art. 15 DSGVO) sowie auf Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten und Einschränkung der Verarbeitung gemäß § 45 DSGVO 2018. Zur Befriedigung ihrer Betroffenenrechte verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [geschaeftsleitung@arev.at](mailto:geschaeftsleitung@arev.at). Wir werden ihr Begehren nach entsprechender Identitätsprüfung fristgerecht bearbeiten. Es besteht ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde.

### DATENSICHERHEIT UND GEHEIMHALTUNG

AREV garantiert durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sowohl die Einhaltung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), DSGVO wie auch die Geheimhaltung und Vertraulichkeit.

### ALLGEMEINE BESTIMMUNG

Durch ihre Unterschrift erteilen sie uns die ausdrückliche Einwilligung zur zweckgebunden Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten.

---

Datum, Name in Blockbuchstaben, Unterschrift