

MIETVERTRAG

CITY TOWER LINZ I

Lastenstraße 38, 4020 Linz

12. Obergeschoss





Am Top-Businessstandort Lenaupark ist der City Tower I – als einer der ersten Linzer Bürotürme – beliebter Standort für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Das 15-geschoßige Gebäude wurde im Jahr 2001 generalsaniert und verfügt über eine gesamte Nutzfläche von rund 4.800 m² sowie eine eigene Tiefgarage. Jede Mietfläche umfasst 1 volles Geschoß exklusiv für den Nutzer und ist individuell an die Bedürfnisse der Mieter und Eigentümer angepasst.



Für alle die hoch hinaus wollen

Im attraktiven Büroturm im Lenaupark arbeitet man in angenehmer Umgebung. Jeder Mieter nutzt ein gesamtes Geschöß exklusiv. Die Büros im City Tower bestechen durch den traumhaften Ausblick von Ost bis West. Hier arbeitet man gerne auch am Abend, um das Lichtermeer „Linz bei Nacht“ zu erleben.





Perfekte Infrastruktur

Die Lage des City Tower 1 bietet zahlreiche Möglichkeiten für Geschäftsleute und Mitarbeiter der Unternehmen aus den unterschiedlichen Branchen. Das benachbarte Stadtteilzentrum Lenauparkcity versorgt den gesamten Standort mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Gesundheitsvorsorge. Ein Postamt, eine Trafik, eine Bank und Lebensmittel-, Drogerie- und Dienstleistungsbetriebe stellen die nötige Infrastruktur zur Verfügung. Die Tiefgarage bietet ausreichend Parkmöglichkeiten am Standort. In unmittelbarer Nachbarschaft entstand in den letzten Jahren der neue Stadtteil Grüne Mitte mit rund 700 Wohnungen und weiteren Nahversorgungsmöglichkeiten.





Der Standort für Ihr Business

Die Bürogeschoße im City Tower bieten für jede individuelle Nutzungsart etwas. Sowohl Büroflächen mit Einzelbüros als auch solche mit Großraumbüros können angeboten werden. Jede der Büroeinheiten bietet außerdem große Flexibilität in der Gestaltung und für den Ausbau nach den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Nutzers. Im City Tower 1 sind Unternehmen aus verschiedensten Branchen angesiedelt.

Zentrale, verkehrsgünstige Lage

Der Business-Standort Lenaupark ist im Zentrum von Linz sehr verkehrsgünstig gelegen. Sowohl für den Individualverkehr als auch öffentlich ist der City Tower leicht zu erreichen. Der Autobahnanschluss Wiener Straße ist 1 km entfernt, der Anschluss Prinz-Eugen-Straße 1,5 km. In den Tiefgaragen am Standort stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Direkt am Lenaupark halten drei Buslinien und die Straßenbahn ist in 8 Gehminuten erreicht.



Parkplätze in Tiefgarage	ca. 400 Stellplätze
Entfernung zur nächsten Haltestelle	ca. 100 m
Öffentliche Verkehrsmittel	Buslinien 27, 41, 43, Straßenbahnlinien 1, 2, 3

Die Ausstattung ist top

Die Geschoße des City Towers verfügen über eine hochwertige Ausstattung am neuesten Stand der Technik. Sowohl Kühlung als auch EDV-Verkabelung gehören zur Grundausstattung.



Rohbau

Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk mit außenliegender Dämmung.
Die Keller- und Geschoßdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt.
Die Fußbodenkonstruktion besteht aus 5 cm Betonestrich.
Die Außenfassade hat eine Fassadenverkleidung aus Metall mit Dämmung.

Fenster

Die Fenster sind Alufenster mit Thermoverglasung (Verglasung $K = 1,1$). Ein innen seitiger Sonnen- und Blendschutz ist vorhanden.

Türen

Die Büroeingangstüre ist eine Schallschutztüre mit doppelter Dichtung.

Die Innentüren sind raumhohe Glasschiebe- oder Drehelemente, mit Ausnahme des 6. Obergeschoßes, wo Holztüren eingebaut sind.

Wände und Böden

Alle Wänden und Decken sind mit Innendispersion weiß beschichtet.
Der Bodenbelag im Bürobereich ist ein hochwertiger, strapazierfähiger Teppichboden.
Die Böden der Feuchträume sind gefliest.

Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Energieversorgung erfolgt durch die Fernwärme Linz. Die Heizkörper werden im 2-Rohrsystem angeschlossen und sind mittels Raumthermostat angesteuert. Die Wärmemengenzählung erfolgt über Verdunstungszähler.

Die Raumkühlung ist an die zentrale Kühlanlage angeschlossen.

Die Wärme-, Warmwasser- und Kühlkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch ermittelt.

Die Sanitäranlagen sind voll ausgestattet, es sind alle notwendigen sanitären Einrichtungsgegenstände vorhanden.

Elektro- und EDV-Installation

Die Elektroinstallation ist nach den gültigen ÖVE Vorschriften ausgeführt. Für jede Geschoßebene ist ein Verteiler mit den erforderlichen Sicherungsautomaten für den Schutz der einzelnen Stromkreise eingebaut.

In allen Räumlichkeiten ist eine komplette Elektroinstallation sowie EDV-Verkabelung und Telefonie vorhanden.

Die Beleuchtung erfolgt über Deckenbeleuchtung und wird teilweise durch Stehleuchten ergänzt.

Das Zutrittssystem ist chipkartengesteuert und umfasst alle Zugänge und Zufahrten. Weiters besteht für die Büroeingangstüren ein Generalschlüsselsperresystem.

Küchenausstattung

Die Teeküche ist voll ausgestattet inklusive aller Elektrogeräte und besteht aus Hängekästen, Unterschränken, Arbeitsplatten, einer Spüle, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank und einem Herd.

Außenanlage

Die Geh- und Fahrbereiche vor dem City Tower sind in Feinasphalt mit Graniteinfassungen ausgeführt. Der Vorplatzbereich besteht aus Gussasphalt und Baumbepflanzungen sowie Grünflächen.

Gemeinschaftseinrichtungen

Die eingeschossige Tiefgarage ist über die schrankengesicherte Einfahrt in der Raimundstraße erreichbar. Es besteht für die Mieter die Möglichkeit Stellplätze anzumieten. Auch oberirdische Stellplätze werden über die Einfahrt in der Raimundstraße erreicht.

Die zweigeschossige Eingangshalle ist großzügig belichtet und angenehm beleuchtet.

Der City Tower wird insgesamt durch 2 Personenlifte erschlossen. Personenlift 1 und 2 werden vom Untergeschoß (Tiefgarage) bis in das 13. bzw. 15. Obergeschoß geführt. Alle Geschoße können behindertengerecht erreicht werden.

Im Citytower bestehen zwei Treppenanlagen, die in voller Breite und Höhe vom Untergeschoß bis in das 15. Obergeschoß geführt werden.

Es besteht eine zentrale Müllsammelanlage im Erdgeschoß vor dem Gebäude.

Miete monatlich netto	€ 2 500,00
Betriebskostenkonto monatlich netto	€ 696,00
Gesamtkosten monatlich netto	€ 3 196,00
Kaution	€ 11.000,00
Heizkosten/m ² Nutzfläche netto	€ 116,04
Stromkosten	nach Verbrauch

Nettonutzfläche 290,11 m²

Empfangsbereich

2 Einzelbüros

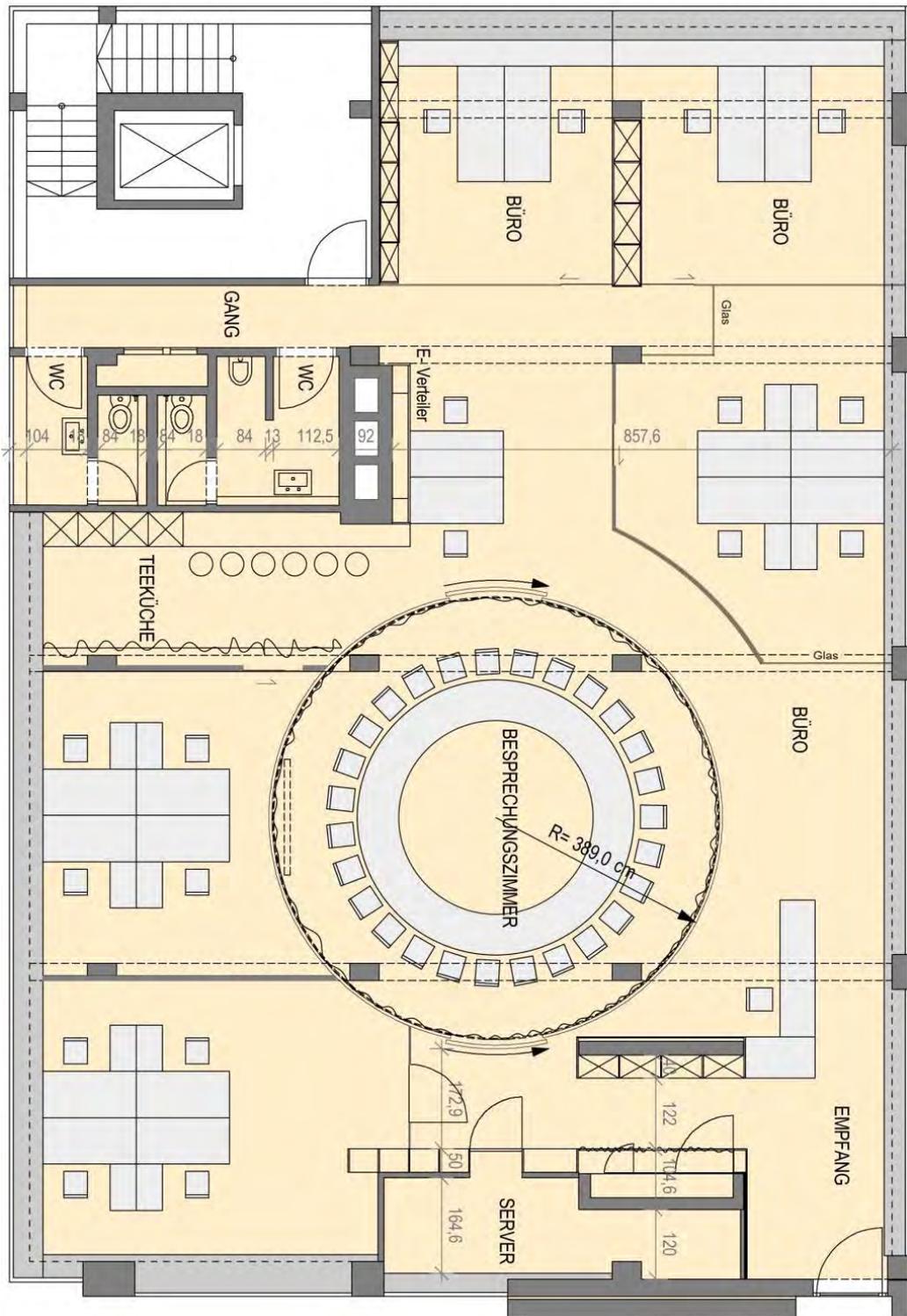
3 Büros für 4 Personen

1 Besprechungszimmer

- Voll ausgestattete Teeküche
- funktionelle Möblierung
- Neuester Stand der Technik
- Kühlung
- EDV-Verkabelung
- Jalousien

Platz für bis zu 20 Mitarbeiter

HBW 112







Gut zu wissen

Provisionsfreie Vermietung direkt durch den Eigentümer:

J. Brandstetter Bauträger Beteiligungen GmbH
Hauptstraße 26, 4040 Linz
Tel.: +43/732/710531
E-Mail: office@jbrandstetter.at

Mietvertragslaufzeit: 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Die Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt und die Vertragserrichtungsgebühr hat der Mieter zu tragen.

Die Anmietung von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage sowie im Freien ist möglich.