

**BAUSTART
BEREITS
ERFOLGT**



Zeit für Ihre neue Büro- oder Geschäftsfläche

Flächen jetzt sichern & auf Wunsch selbst einteilen und gestalten!

4061 Pasching

SYMBOLFOTO

Stelzhamer's

Bürohaus

DAS BÜROHAUS:

In der belebten Gemeinde Pasching, nahe der Plus City, entsteht das Projekt Stelzhamer's Bürohaus mit ca. 2600 m² Büro- und Geschäftsflächen. Die Räumlichkeiten überzeugen mit modernster Ausstattung, wie Klimaanlage oder elektrischen Sonnenschutz. Die Flächen sind derzeit vom Mieter noch flexibel gestaltbar. Ausreichend Tiefgaragenplätze und Außenabstellplätze vor dem Gebäude runden das Angebot ab.

URBAN WORKING:

Stelzhamer's Bürohaus ist direkt an der B1 gelegen und durch öffentliche Verkehrsmittel wie der Straßenbahnlinie 3 und 4, sowie mit dem Bus erreichbar. Der Standort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, zahlreiche Restaurants und Geschäfte befinden sich in direkter Nähe.

PREISE (NETTO):

Büroflächen:	€ 9,50/m ²
Geschäftsflächen:	€ 12,50/m ²
Außenabstellplätze:	€ 25/Monat
Tiefgaragenplätze:	€ 75/Monat

PROVISION: 3 BMM zzgl. 20% USt.



HIGHLIGHTS:

FLÄCHEN FLEXIBEL GESTALTBAR

MODERNSTE AUSSTATTUNG

TIEFGARAGENPLÄTZE

AUSSENABSTELLPLÄTZE

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR

GRÜNFLÄCHEN UND TERRASSEN

Straßenbahnhaltestelle

Plus City

Bushaltestelle

Bauhaus

Stelz
hamer's
Bürohaus

Straßenbahnhaltestelle



Baufortschritt

Stand: 25.02.2021



ZEININGER
IMMOBILIEN

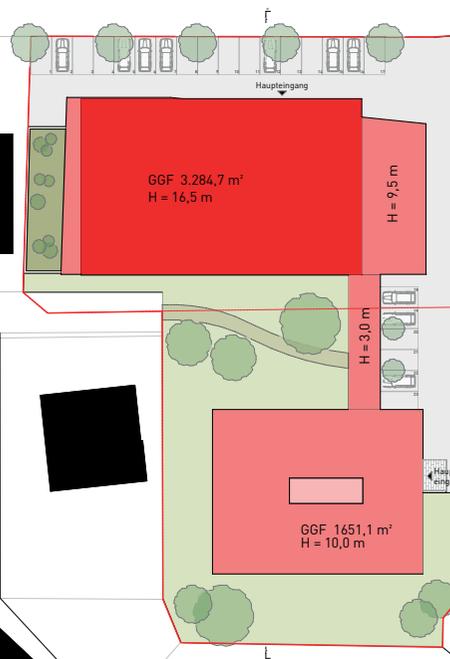
BÜROGEBÄUDE

Nettonutzfläche Büro (excl. Erschließung und Sanitär):

Erdgeschoss	569 m ²
1.Obergeschoss	778 m ²
2.Obergeschoss	518 m ²
3.Obergeschoss	701 m ²
Gesamt	2.566 m ²

Anzahl Stellplätze oberirdisch:	16
Anzahl Stellplätze Tiefgarage:	84

Welser Straße - B 139 Kremstal Straße



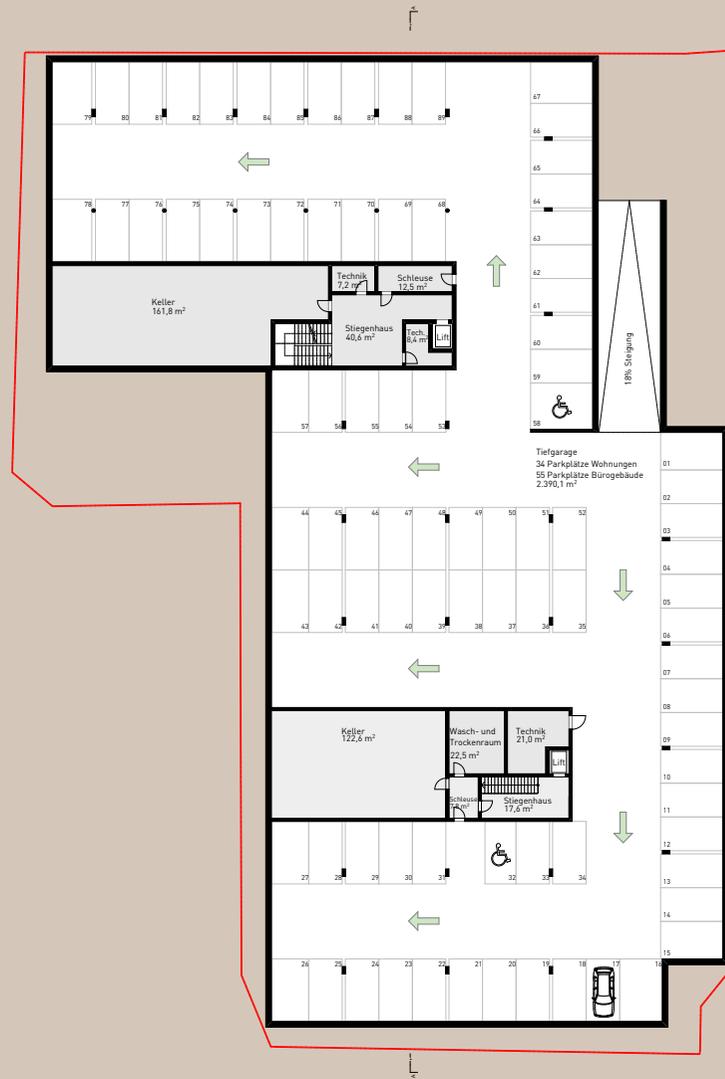
Stelzhamerstraße

Ritterweg

Turkenstraße



Bürogebäude Grundriss 1.OG - 1:200



Grundriss Tiefgarage 1:500





PASCHING AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG HKLS+ELEKTRO

Stand: 23.02.2021

SO WER DU M

Lüftung:	WC + Bad Abluft mit Kleinraumventilatoren zur Geruchs- bzw. Feuchtigkeitsabsaugung Zentrale Lüftungsanlage mit Wärme-, Kälte- und Feuchterückgewinnung für alle Büroräume für hygienischen Luftwechsel (Gerätestandort am Flachdach)
Wärme- und Kälteversorgung:	UP-Verteiler in jedem Top für Topzähler (Kälte, Wärme, Wasser) sowie Absperrungen (Heizung und Sanitär) je Top kann zwischen Heizen oder Kühlen umgeschaltet werden (nicht je Raum) Zuluft vorkonditioniert
Heizung & Kühlung:	mittels Zwischendecken-Gebläsekonvektoren bzw. Stand-Gebläsekonvektoren sofern an der Decke nicht möglich. 1 Raumthermostat je Gerät
Warmwasser:	elektrisch mit UT-Speicher
Absperrungen:	Wasserabsperrungen je Mieteinheit
WC:	Ausstattung: <ul style="list-style-type: none">- Waschtisch inkl. Einhandmischer- Wand-WC Tiefspüler Standardausladung- Urinalanlage inkl. Annäherungselektronik- Details lt. Bemusterungskatalog
Küchen:	Einbauküchen und Geräte sind vom Mieter herzustellen
Sonnenschutz:	Raffstore elektrisch. Zentral bedienbar je Mieteinheit



- Elektroinstallation: Stromzähler im Keller mit einer max. Leistung von 35kW je Mieteinheit
 Unterverteiler in der jeweiligen Mieteinheit mit ausreichend Platzreserve
 Tiefgarage: Leerverrohrungen für E-Ladestationen
 WC- und Duschräume: je 1x Steckdose für Untertischspeicher, berührungslose Armatur sowie 1x Reinigungssteckdose
 Küchenbereich: je 1x Steckdose für Ceranfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie 1x Arbeitssteckdose. Anschluss der beige-stellten Geräte ist nicht enthalten (E-Herd, Stehlampen, etc.)
 Büros: 2x Steckdosen je Raum
 Steckdosen für etwaige PC-Arbeitsplätze sind nicht enthalten und gegen Aufpreis erhältlich
- Sprechanlage: Audio Sprechanlage enthalten
 Video gegen Aufpreis erhältlich
- Brandmeldeanlage: Das gesamte Objekt ist mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr überwacht.
 Die Bedienung erfolgt im Technikraum Keller; ein Bedientableau zur Bedienung vor Ort ist gegen Aufpreis erhältlich.
- Zutrittskontrolle: Es werden folgende Türen mit einer ZuKo ausgestattet:
 - Haupteingangstür
 - Zugang von Tiefgarage
 - je Mieteinheit eine Zugangstüre
 Artikelstammverwaltung durch zentrale Stelle für das gesamte Objekt.
 Je Mieteinheit sind 20 Stück RfID-Chips enthalten (Türöffner).
- Alarmanlage: Rohinstallation (Leerverrohrung) ausgeführt.
 Zentrale im Gebäude vorhanden, Endausbau je Mieteinheit nicht enthalten.



- Netzwerk/Internet: Glasfaserleitung der beiden Anbieter Liwest und A1:
- Glasfaseranschluss bis in die Mieteinheit verlegt
 - für die Netzwerkverkabelung sind nur die Kabelwege vorhanden, Ausführung der Verkabelung durch Mieter
- Notbeleuchtung: Sicherheitsbeleuchtung entsprechend ArbSchG im gesamten Gebäude
- Beleuchtung: Gänge & WC-Bereiche mit LED Downlight, geschaltet über Bewegungsmelder
Grundbeleuchtung Büros (200lux) mit LED Einbauleuchten
Arbeitslicht (500lux) mit Stehleuchten oder Deckenleuchten gegen Aufpreis erhältlich
- Bodenkonstruktion: Estrich im Stiegenhaus sowie in den Nassbereichen der Mieteinheiten
Geschäfts- und Büroräume mit Doppelboden ausgeführt
- Bodenbeläge: Fliesen im Stiegenhaus sowie in den Nassbereichen der Mieteinheiten
Standardteppichfliesen in den Geschäfts- und Büroeinheiten
- Trockenbauwände: Als Trennwände der Büros werden Standard GK-Ständerwände, 50 mm Mineralwolle beidseitig 2x beplankt mit Gipskartonbauplatte hergestellt (52 dB).
Gegen Aufpreis sind Ständerwände mit 59 dB, sowie erhöhten Schallschutz 64dB oder Ganzglaswände erhältlich
- Zugangsbereich und Innentüren: Der Zugangsbereich wird als Glaselement inkl. Glastür zum Foyer hergestellt.
Die Innentüren werden als Standard weiße Holztüren ausgeführt, Glastüren gegen Aufpreis möglich

Technikräume UG:	Hauptstromanschluss Stromzähler zugeordnet jeweils im Geschoß
Heizraum im Wohnhaus:	Gas-Brennwertkessel versorgt Wohn- und Bürogebäude mit Wärme
Heizraum im Büro:	Wärmeverteilung aus Wohnhaus; Kälteverteilung samt Kältemaschine und Pufferspeicher
WC-Allgemein:	1x barrierefreies WC als Allgemeinraum im EG inkl. normgerechtem Waschbecken barrierefreier Ausstattung 1x WC im EG inkl. Wirtschaftsbecken Niro + Obertischspeicher für Reinigungspersonal
Allgemeinbeleuchtung:	Leuchten generell bauseits beige stellt, Montage Elektriker nach Stk. Ausnahme Technikräume und Keller: Lichtbalken, Lieferung + Montage Elektriker
Brandrauchentlüftung:	RWA Anlage inkl. Dachausstieg zur Wartung der Lüftungsanlage im 3.OG
Postkästen:	1 Postkasten für jede Büroeinheit im Zugang EG (Innenraum) oder an der Fassade außenseitig
Energieausweis:	HWB 23,2; f_{GEE} 0,61
Tiefgarage:	
Tor:	elektr. Gittertor mit Fernbedienung und Schlüsseltaster
Licht:	Leuchten inkl. Montage Schaltung mittels Bewegungsmelder

ALLGEMEIN

