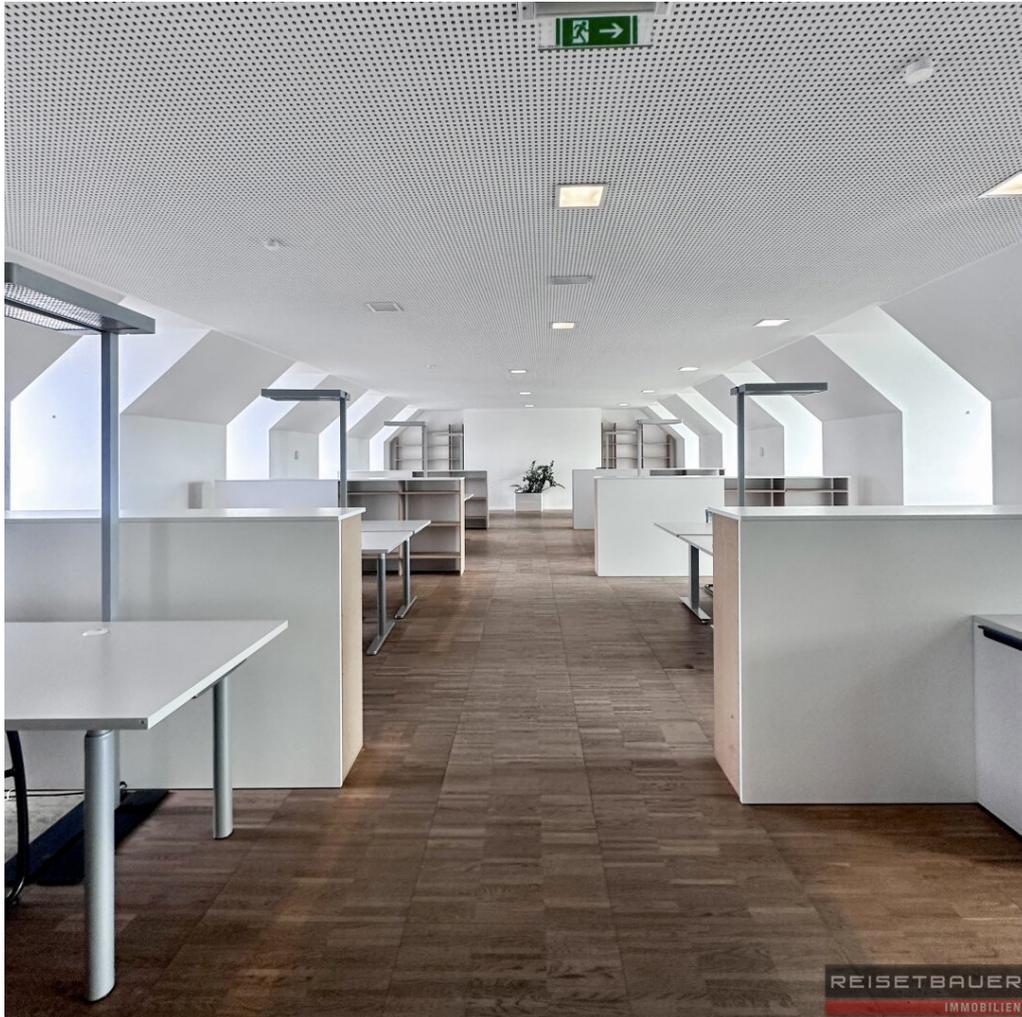


## Repräsentative Büroflächen in Urfahr nahe Rathaus



**Objektnummer: 5738/2047**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	1.230,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.081,00 m <sup>2</sup>
Garten:	16,85 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



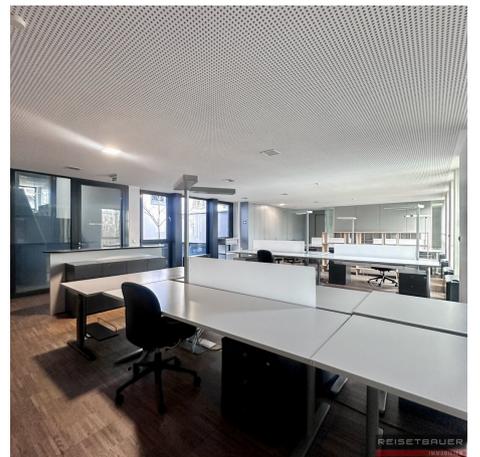
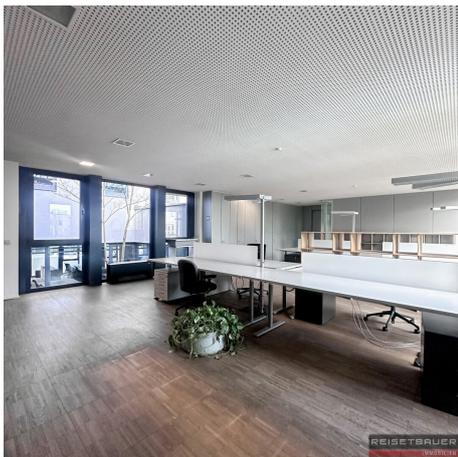
### **Fritz Reisetbauer**

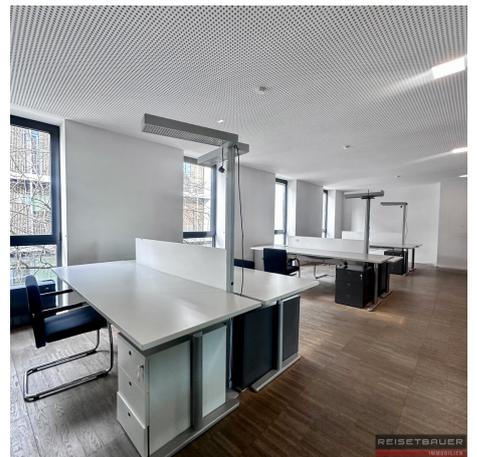
Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 665180  
H +43 664 3605605  
F +43 732 665180-9

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









# ARKFORM



30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 500 1:500  
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum der ECOSYSTEMS ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse EG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum der REISETBAUER ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Planverfassers.

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 1.OG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum der REISETBAUER ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung des Planer/Instituts

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 2.OG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum der REISETBAUER ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 3.OG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

In bester Lage von Urfahr wird dieses repräsentative Bürogebäude zur Miete angeboten. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre Vielseitigkeit und liegt in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Das Bürohaus erstreckt sich über vier Stockwerke und bietet eine Gesamtnutzfläche von etwa ca. 1.230 m<sup>2</sup>. Die Büroräume mit einer Gesamtfläche von ca. 1.081 m<sup>2</sup> können sowohl als gesamte Einheit als auch stockwerksweise angemietet werden.

Geschosse Büroflächen:

Erdgeschoss I: ca. 183 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss II: ca. 190 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss I: ca. 173 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss II: ca. 206 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 173 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: ca. 156 m<sup>2</sup>

Der Innenhof mit einer Fläche von ca. 17 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt als Pausen- oder Aufenthaltsbereich.

Das Bürohaus besticht durch seine großzügigen Glasfronten, die für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Auf Wunsch kann das bestehende Mobiliar übernommen werden. Damit bietet sich eine ideale Gelegenheit für einen sofortigen und unkomplizierten Einzug.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden Autobahnen. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die die Arbeitsumgebung bereichern und für eine ideale Infrastruktur sorgen.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap