

**Moderne Bürofläche im Erdgeschoss in sehr guter Lage  
von Urfahr**



**Objektnummer: 5738/2045**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse 4
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	319,24 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	279,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
Kaltmiete (netto)	3.829,54 €
Kaltmiete	4.010,85 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,00 €
Betriebskosten:	181,31 €
USt.:	771,90 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



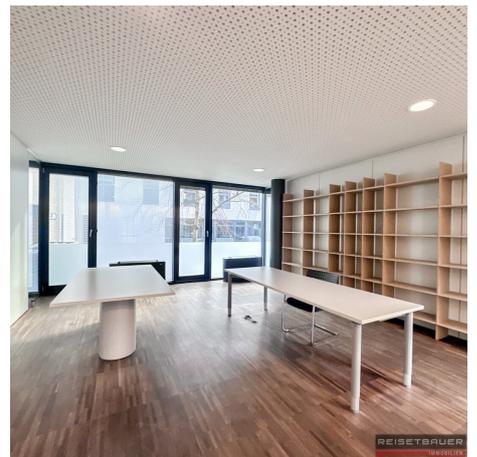
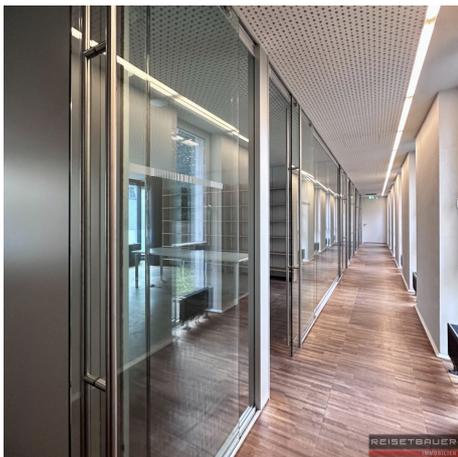
### Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

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

Gerne stehen  
Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese Bürofläche im Erdgeschoss, unweit des Linzer Rathauses, bietet auf 280 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Möglichkeiten. Die moderne Ausstattung in Kombination mit der sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Gewerbefläche zu einem besonders attraktiven Standort für Ihr Unternehmen.

Die aktuelle Aufteilung umfasst mehrere Einzel- und Gemeinschaftsbüros, Meetingräume, einen Empfangsbereich sowie eine kleine Teeküche. Alle Büroräume sind möbliert und bezugsfertig, was den sofortigen Einzug und den Start des Geschäftsbetriebs ermöglicht. Der ruhige, begrünte Innenhof schafft eine angenehme Atmosphäre, die das Arbeiten im Stadtzentrum besonders attraktiv macht.

Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden sind sowohl in der Nähe als auch im Gebäude selbst ausreichend vorhanden.

Diese Gewerbefläche bietet alles, was moderne Unternehmen für ihren Erfolg benötigen: eine zentrale Lage, hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <475m  
Höhere Schule <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <375m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <875m  
Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap