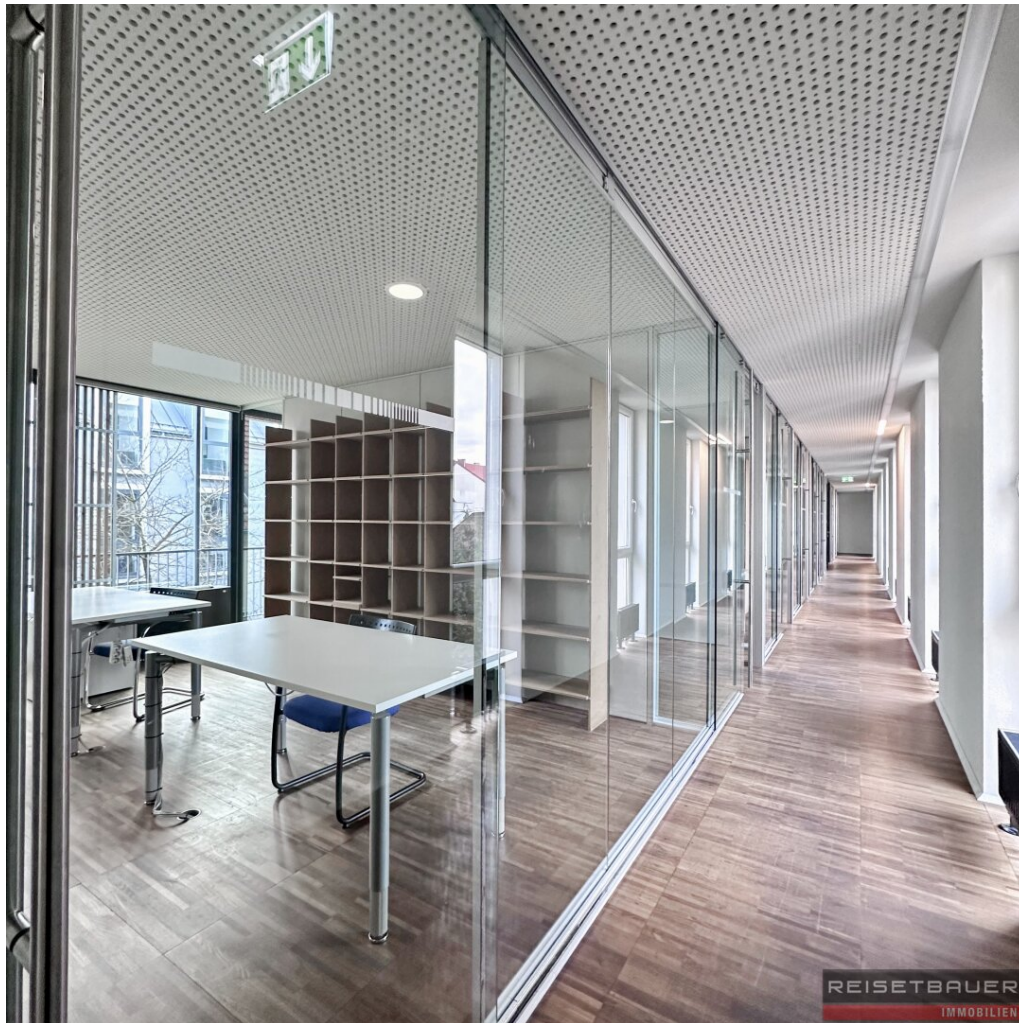


**Moderne Bürofläche im 2. Obergeschoss in sehr guter  
Lage von Urfahr**



**Objektnummer: 5738/2043**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Neugasse 4                 |
| Art:              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 4040 Linz                  |
| Nutzfläche:       | 338,57 m²                  |
| Bürofläche:       | 317,83 m²                  |
| Zimmer:           | 11                         |
| Balkone:          | 1                          |
| Kaltmiete (netto) | 4.062,93 €                 |
| Kaltmiete         | 4.255,29 €                 |
| Miete / m²        | 12,00 €                    |
| Betriebskosten:   | 192,36 €                   |
| USt.:             | 818,94 €                   |
| Provisionsangabe: |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



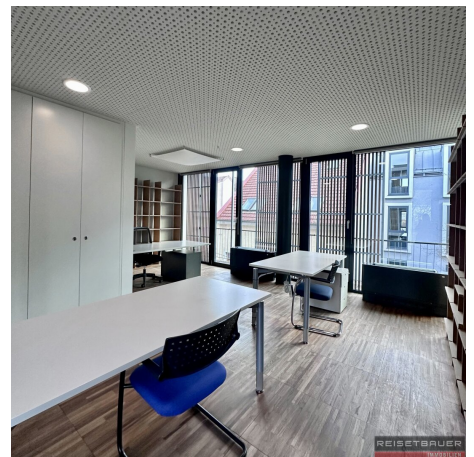
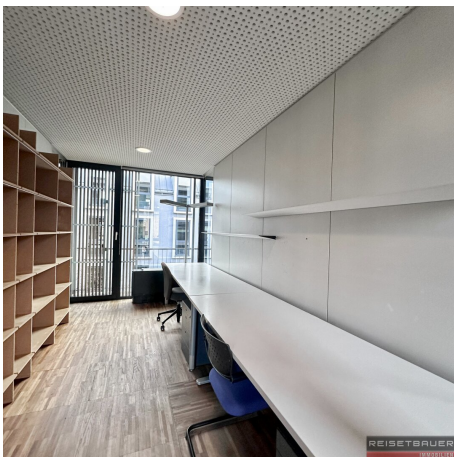
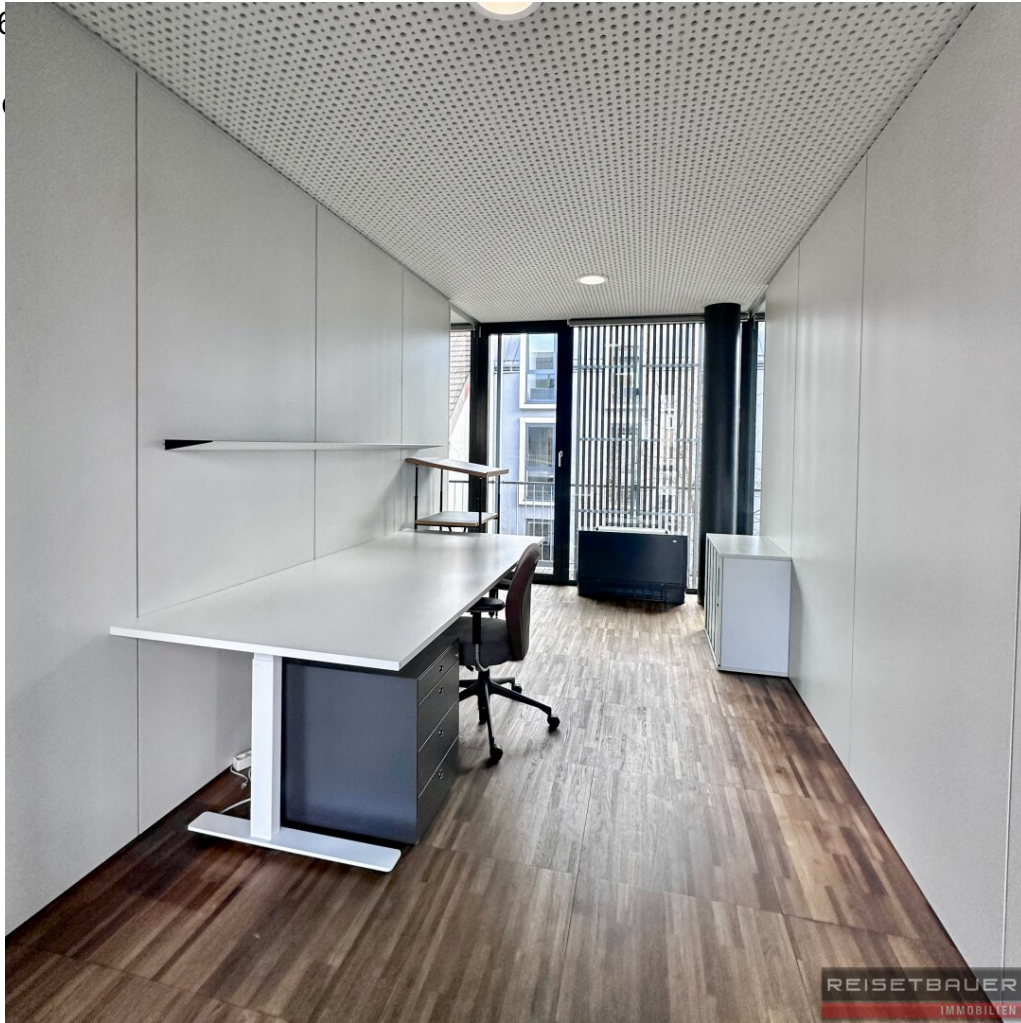
### Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

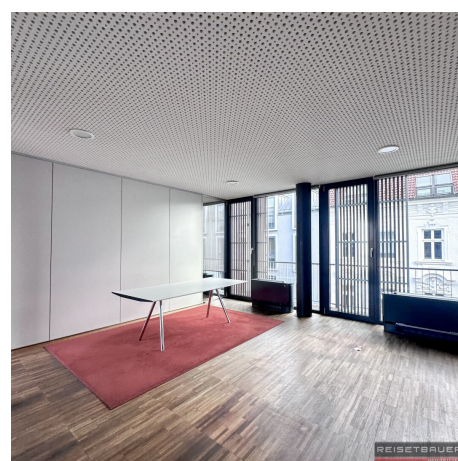
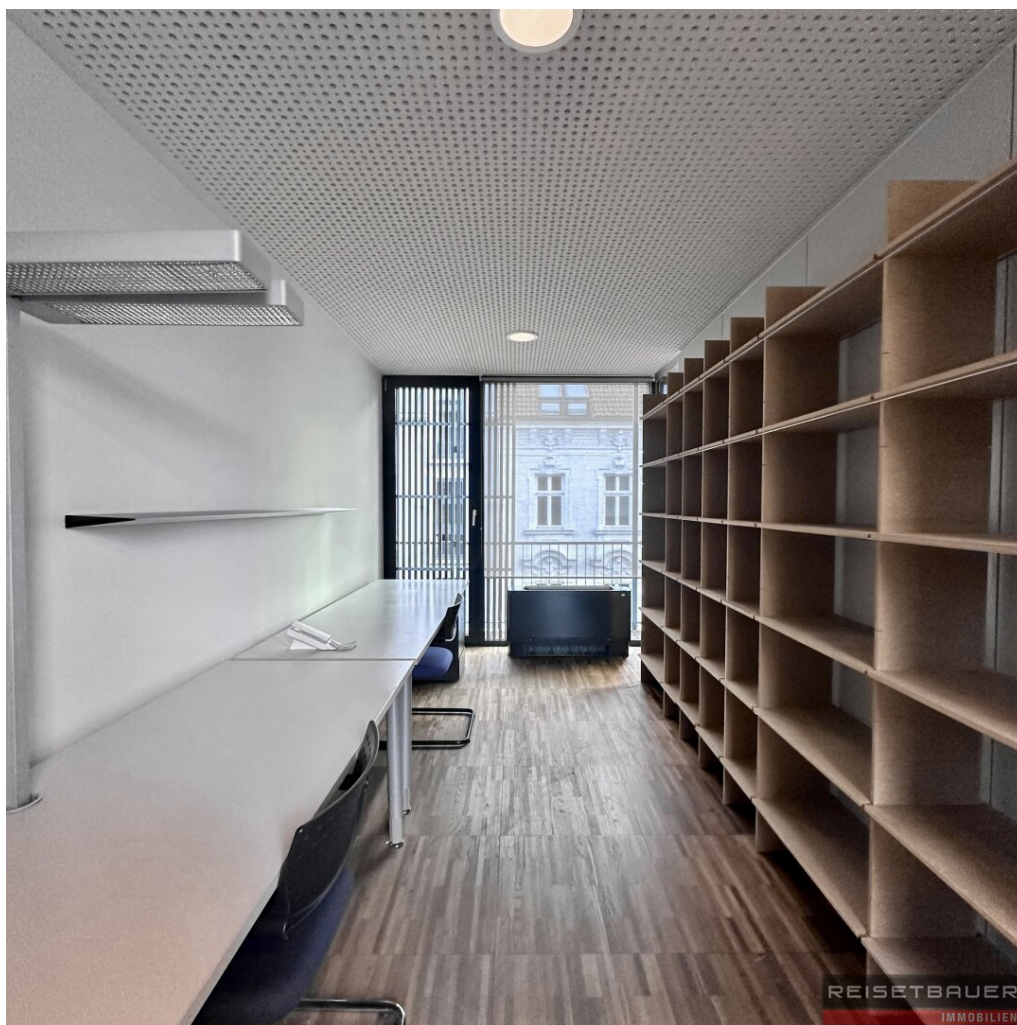
T +43 732 665180  
H +43 664 3605605

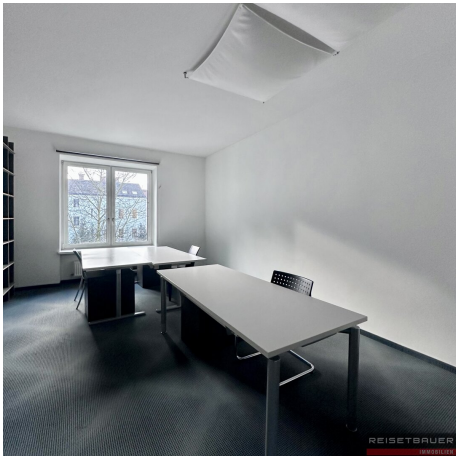
F +43 732 6

Gerne stehen  
Verfügung.













# ARKFORM

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 2.OG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese Bürofläche im 2. Obergeschoss, unweit des Linzer Rathauses, bietet auf 318 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 sowie eine kleine Teeküche. Alle Büroräume sind möbliert und bezugsfertig, was den sofortigen Einzug und den Start des Geschäftsbetriebs ermöglicht.

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