

## **Repräsentatives Bürohaus in Alturfahr nahe des Linzer Rathauses**



**Objektnummer: 5738/2265**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis - Bürohaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4040 Linz                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 972,50 m²                |
| <b>Bürofläche:</b>       | 972,50 m²                |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Garten:</b>           | 14,49 m²                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 10.211,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 10.560,46 €              |
| <b>Miete / m²</b>        | 10,50 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 349,46 €                 |
| <b>USt.:</b>             | 2.087,35 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

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



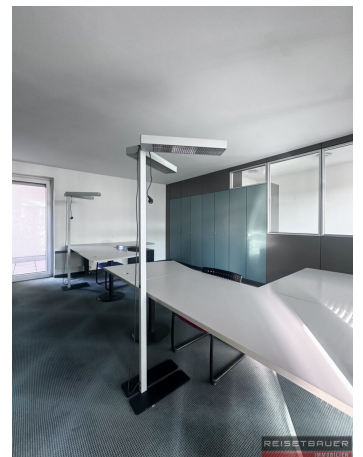
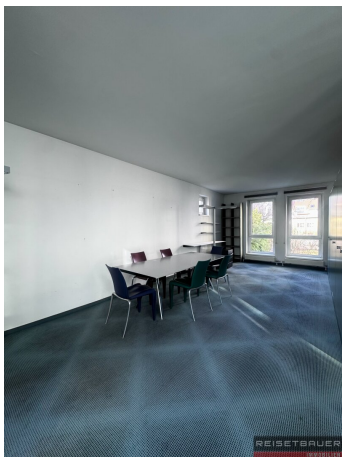


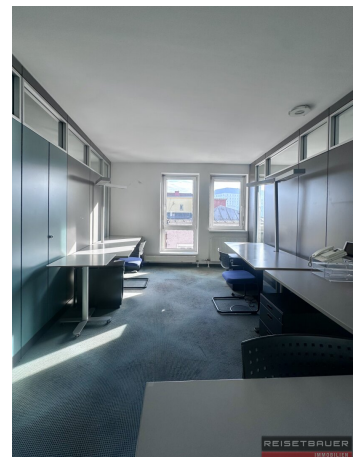


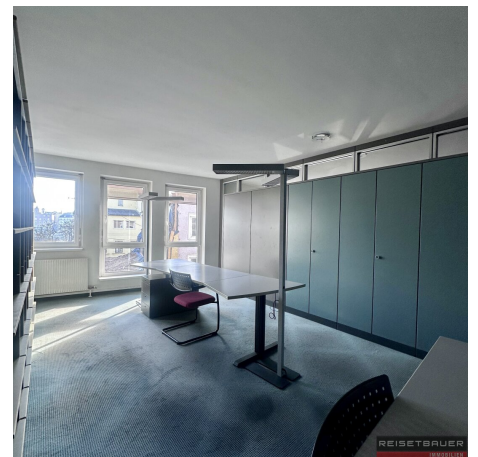




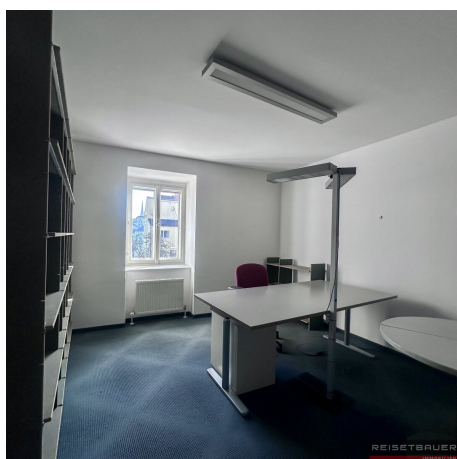
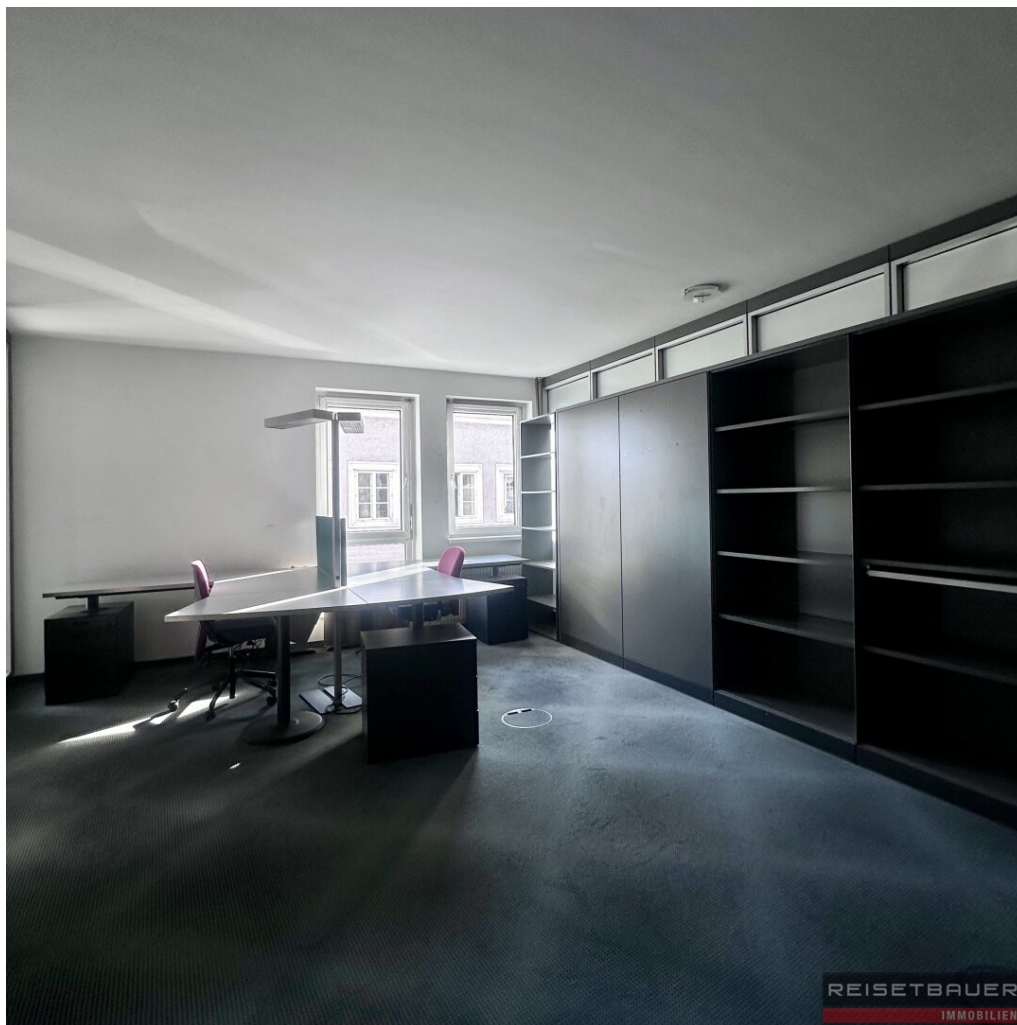












ARKFORM



| Flächenaufstellung Ottensheimer Straße 30 |                   |            |
|-------------------------------------------|-------------------|------------|
| Raumkategorie                             | Ursprungsgeschoss | Name       |
| Bürofläche                                |                   |            |
|                                           | Erdgeschoß        | 136,96     |
|                                           | 1. Obergeschoß    | 229,73     |
|                                           | 2. Obergeschoß    | 229,73     |
|                                           | 3. Obergeschoß    | 112,81     |
|                                           |                   | 709,33 m²  |
| Erschließung                              |                   |            |
|                                           | Erdgeschoß        | 14,43      |
|                                           | 1. Obergeschoß    | 43,60      |
|                                           | 2. Obergeschoß    | 25,43      |
|                                           | 3. Obergeschoß    | 24,76      |
|                                           |                   | 236,24 m²  |
| Grünfläche                                |                   |            |
|                                           | Erdgeschoß        | 14,43      |
|                                           |                   | 14,49 m²   |
| Nebenfläche                               |                   |            |
|                                           | Erdgeschoß        | 25,93      |
|                                           |                   | 26,93 m²   |
| Terrassenfläche                           |                   |            |
|                                           | 3. Obergeschoß    | 116,82     |
|                                           |                   | 116,82 m²  |
|                                           |                   | 1103,81 m² |

30.09.2024



The floor plan shows a complex building layout with several distinct areas:

- Left Wing:** Includes a 'DINING-HALL' with a circular table, a 'BUFFET' area, and a 'KITCHEN' with a 'KOCHE' (stove). There are also 'LOKAL' (local) rooms and a 'GARD.' (garden) area.
- Central Wing:** Features a large 'BURO' (office) area, a 'Hof' (courtyard) with a 'Hof' area, and a 'Technik' (technical) room.
- Right Wing:** Contains several 'WOHNEN' (living) areas and a 'Hof' (courtyard).
- Other Areas:** Includes a 'GARD.' (garden) area, a 'Hof' (courtyard), and a 'Hof' (courtyard).

Room labels and dimensions are provided for many areas, such as 'BURO 12.91 m²', 'Hof 12.91 m²', 'WOHNEN 55.81 m²', and 'Technik 26.93 m²'. The plan also shows various smaller rooms, corridors, and outdoor spaces.

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse EG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN

[illegible]

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN



# ARKFORM

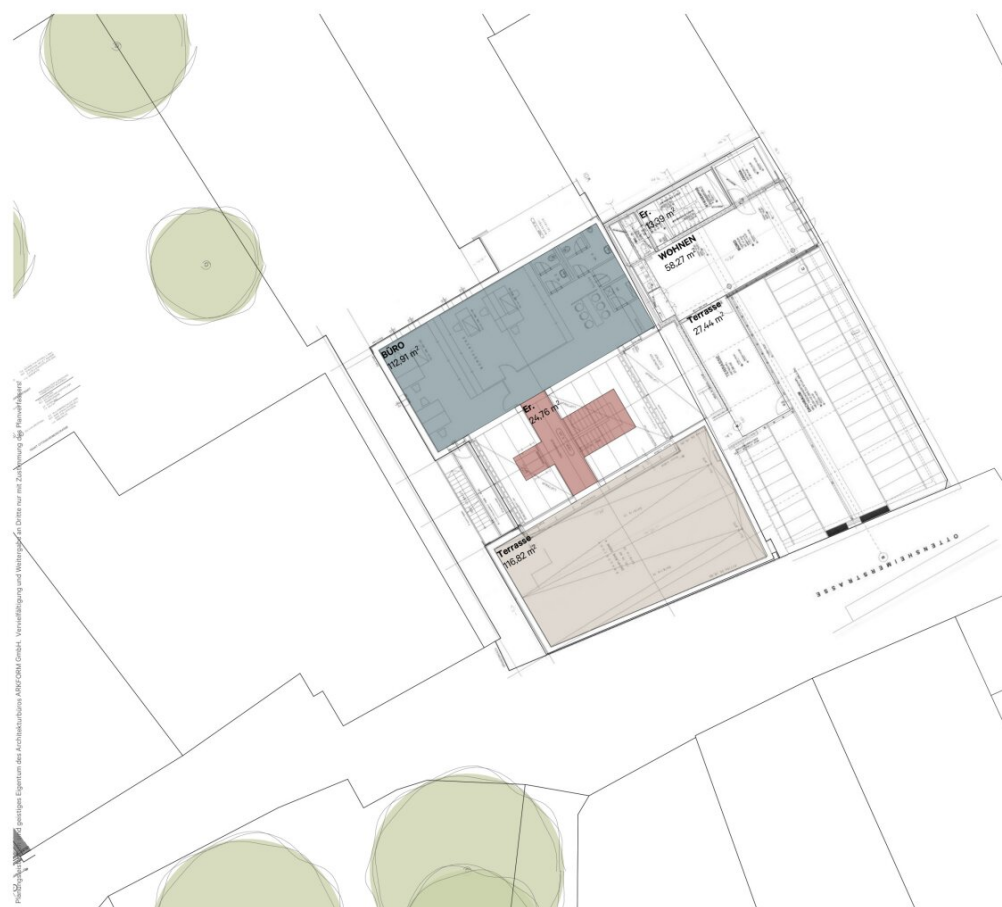


30.09.2024

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

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum der Architektenfirma ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe in Dritten ist ohne schriftliche Genehmigung der Architektenfirma ARKFORM GmbH.

30.09.2024

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

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Das Bürohaus erstreckt sich über vier Etagen und umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 972 m<sup>2</sup>, die sich flexibel nutzen lässt. Ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Foyer bildet den Eingangsbereich des Gebäudes und schafft eine beeindruckende Atmosphäre.

Das Gebäude teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 308 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: ca. 271 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 255 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: ca. 138 m<sup>2</sup>

In den großzügigen Besprechungsräumen im Erdgeschoss und im dritten Obergeschoss lässt sich eine ideale Arbeitsumgebung für Meetings und Präsentationen schaffen. Die Einzel- und Gemeinschaftsbüros in den mittleren Geschossen zeichnen sich durch ihre flexible Gestaltung aus.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die große Terrasse im obersten Stockwerk. Sie umfasst eine Fläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Linzer Innenstadt und die Donau.

Die Lage des Bürohauses in Alturfahr ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Linzer Innenstadt und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Besucher zusätzlich erhöht.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap