

Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr



Objektnummer: 5738/2450

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse 4
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	1.279,55 m ²
Bürofläche:	1.179,52 m ²
Terrassen:	4
Kaltmiete (netto)	15.355,00 €
Kaltmiete	16.082,00 €
Miete / m ²	12,00 €
Betriebskosten:	727,00 €
USt.:	3.095,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

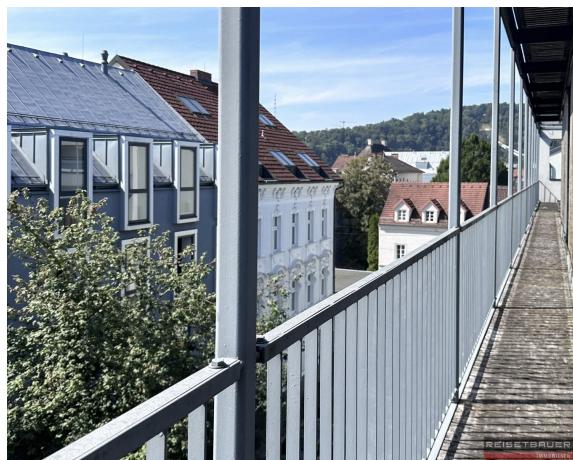
Ihr Ansprechpartner

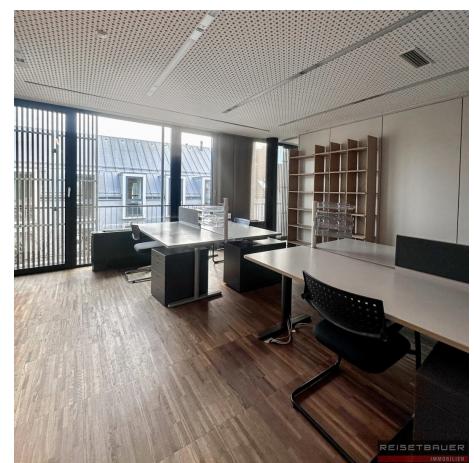
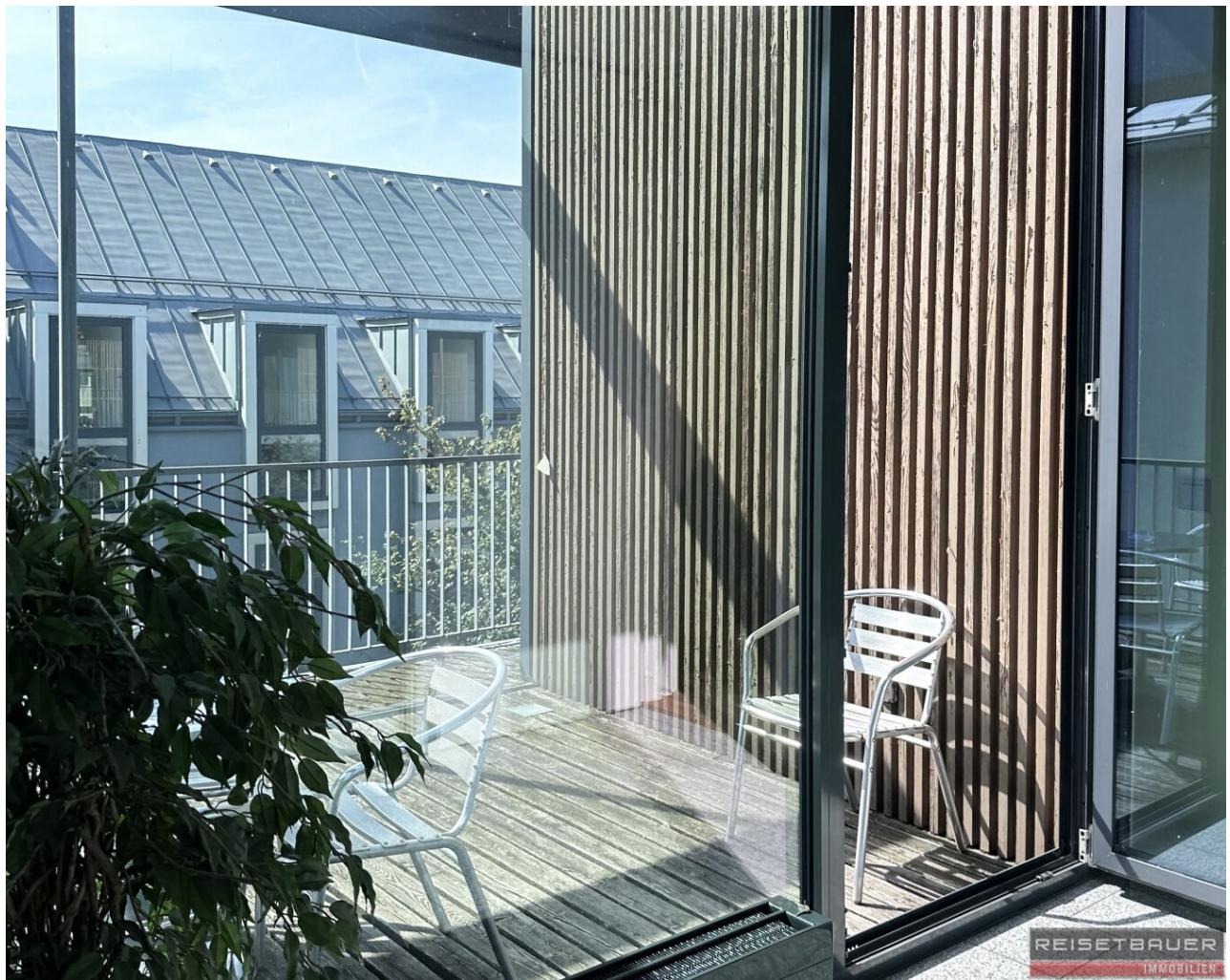


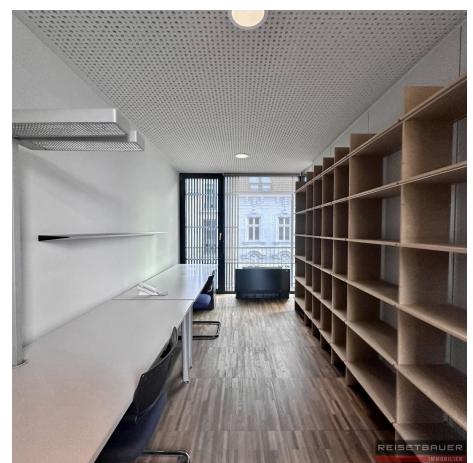
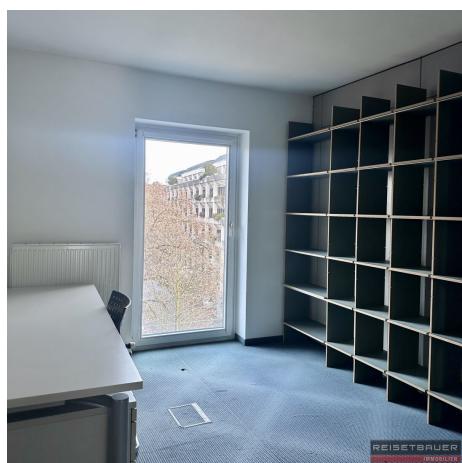
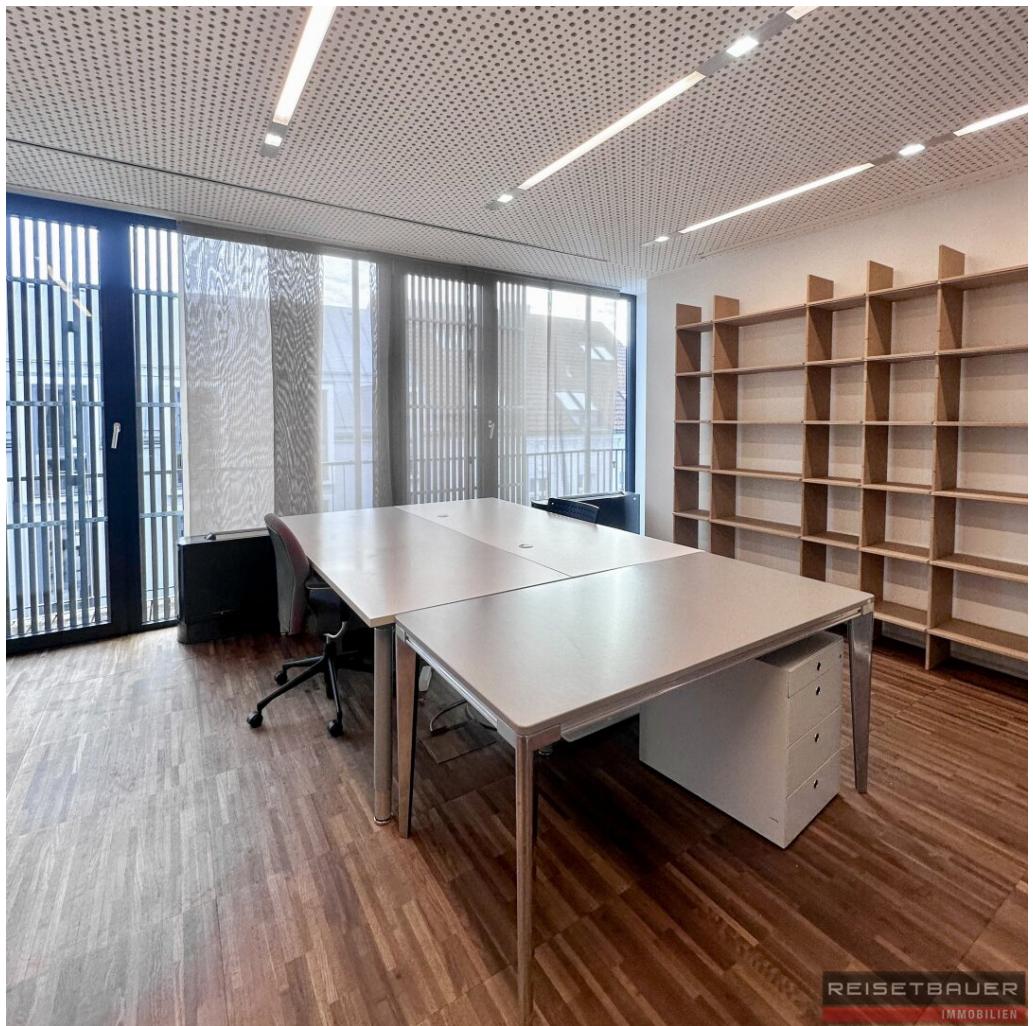
Fritz Reisetbauer

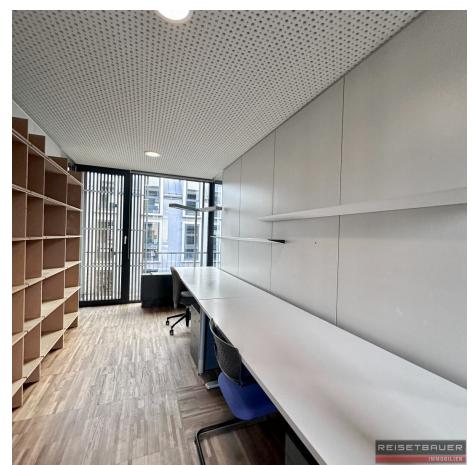
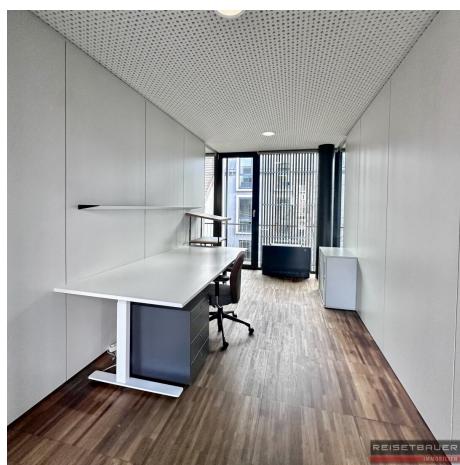
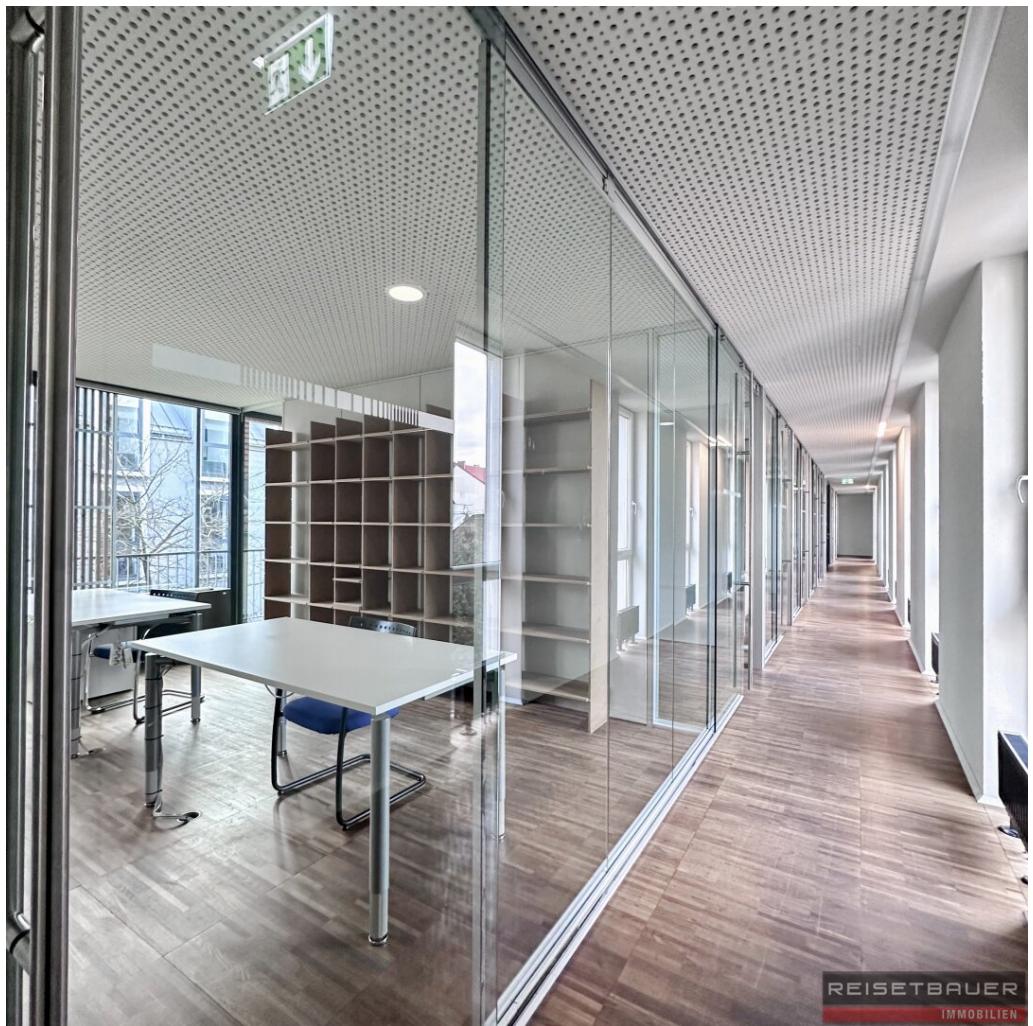
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

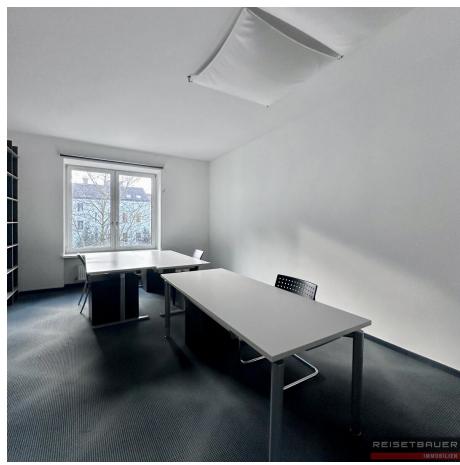
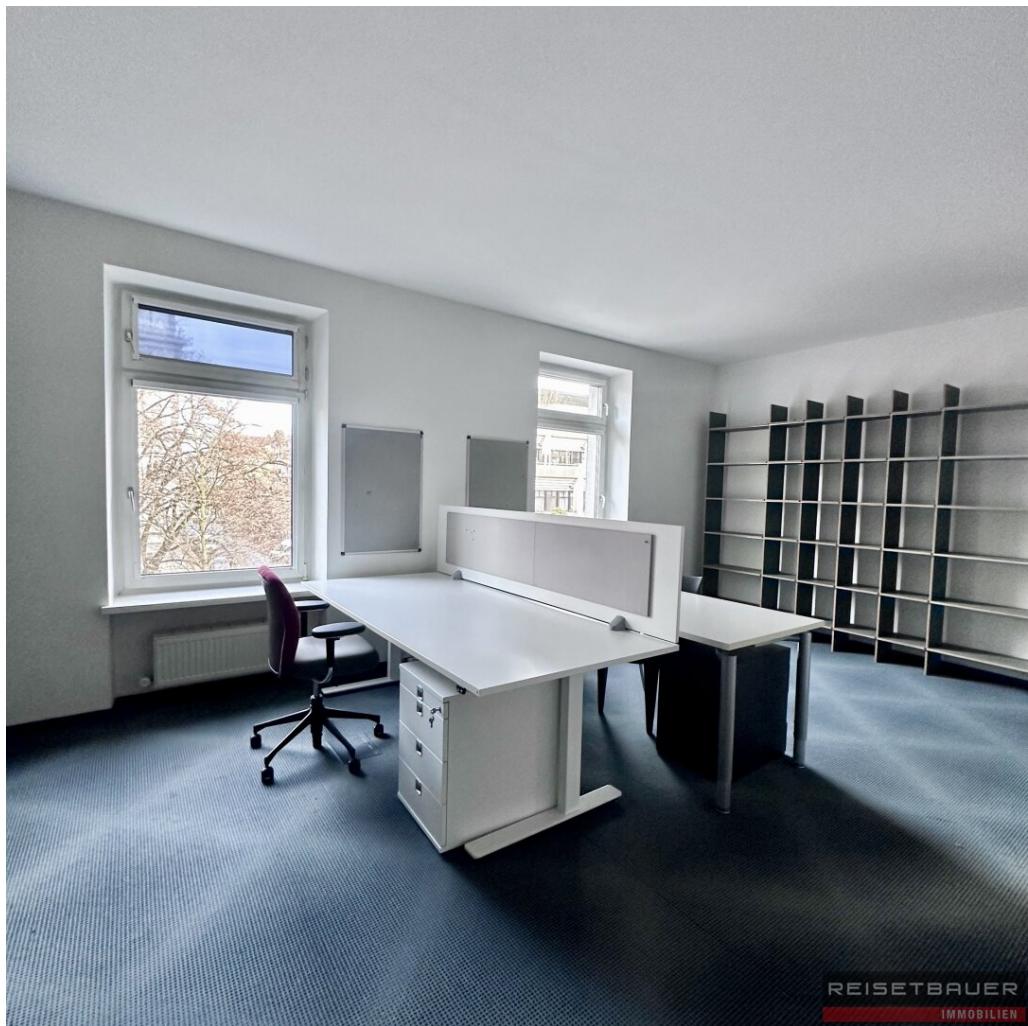
T +43 732 665180
H +43 664 3605605
F +43 732 665180-9

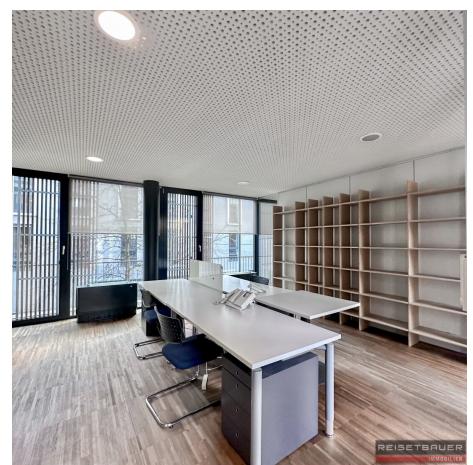
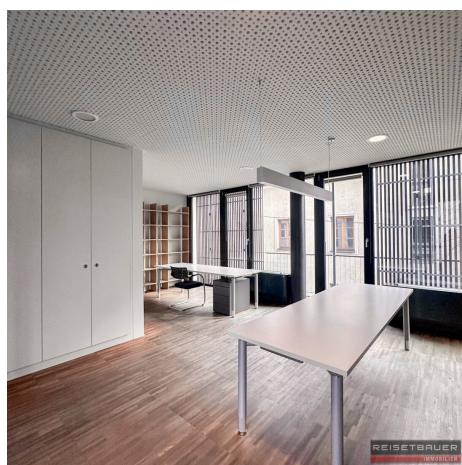


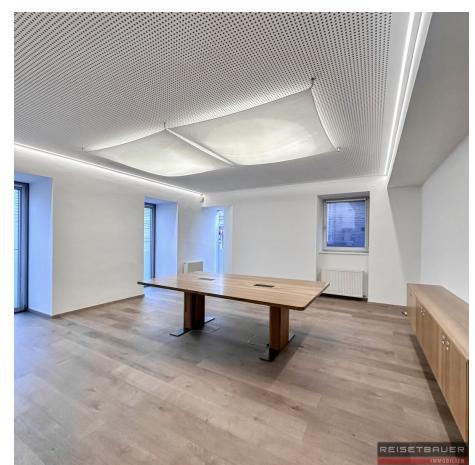
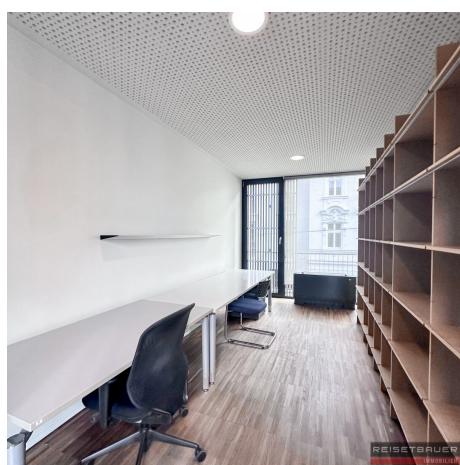
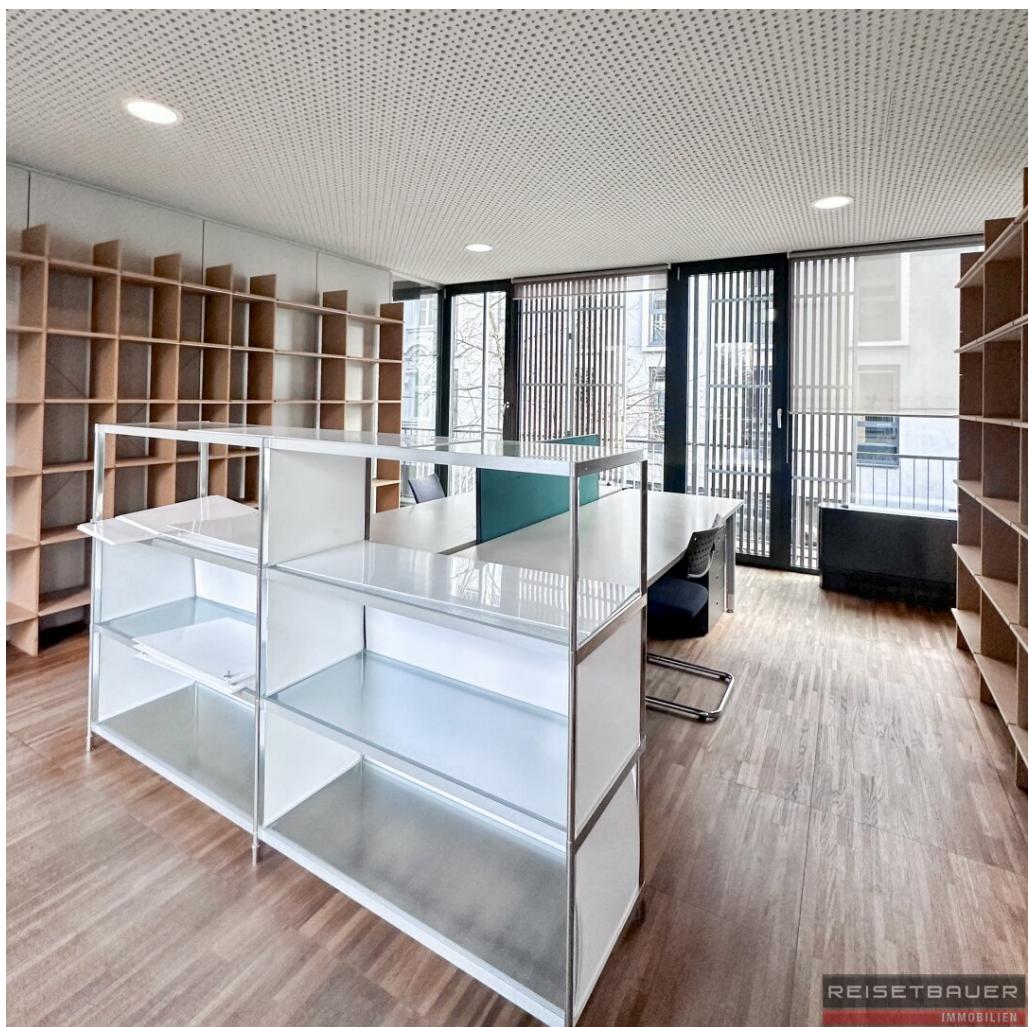


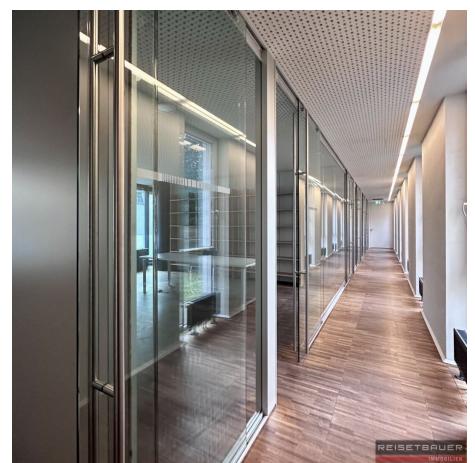
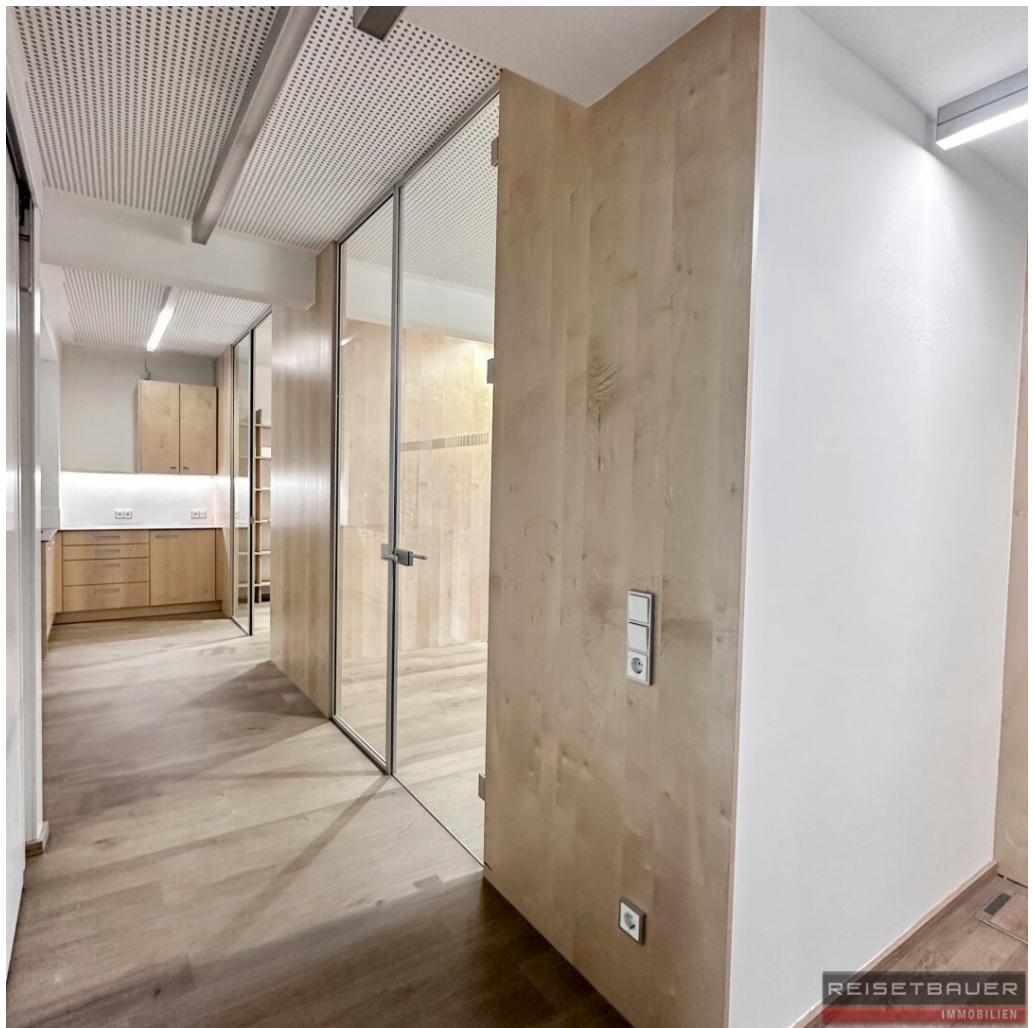


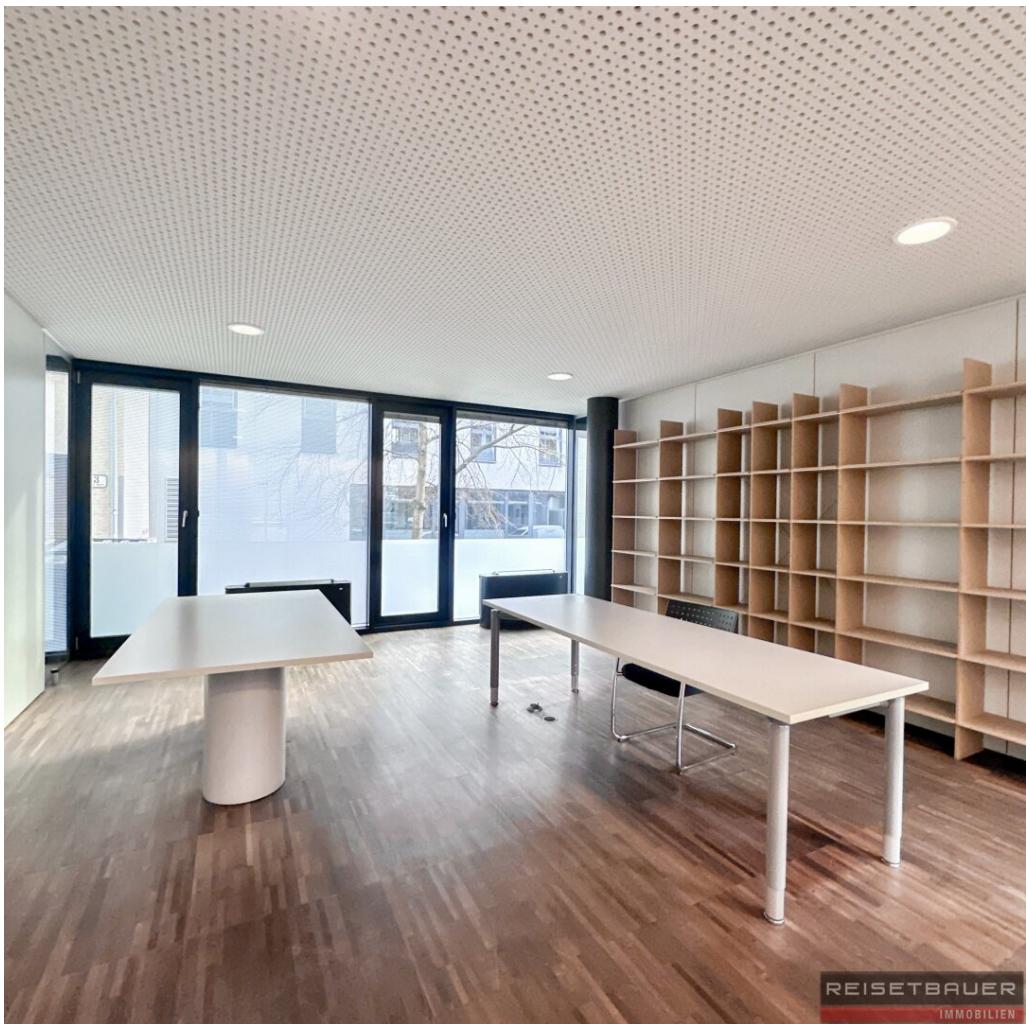












ARKFORM

000 ARKFORM Flächenaufstellung Neugasse 2

Raumkategorie Ursprungsgeschoss Name Fläche

Bürofläche

Erdgeschoss	146,52
1. Obergeschoss	150,91
2. Obergeschoss	151,28
3. Obergeschoss	140,13
597,84 m ²	

Erschließung

Erdgeschoss	7,34
1. Obergeschoss	7,34
2. Obergeschoss	7,34
3. Obergeschoss	7,59
29,61 m ²	
627,45 m ²	

Flächenaufstellung Neugasse 4

Raumkategorie Ursprungsgeschoss Name Fläche

Bürofläche

Erdgeschoss	133,32
1. Obergeschoss	166,65
2. Obergeschoss	166,65
3. Obergeschoss	115,26
581,68 m ²	

Erschließung

Erdgeschoss	18,92
1. Obergeschoss	13,40
2. Obergeschoss	13,40
3. Obergeschoss	11,56
57,28 m ²	

Nebenfläche

Erdgeschoss	13,14
1. Obergeschoss	13,14 m ²
652,10 m ²	

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Datenblatt Neugasse 2/4 1:500

REISETBAUER
IMMOBILIEN



ARKFORM

07.11.2024

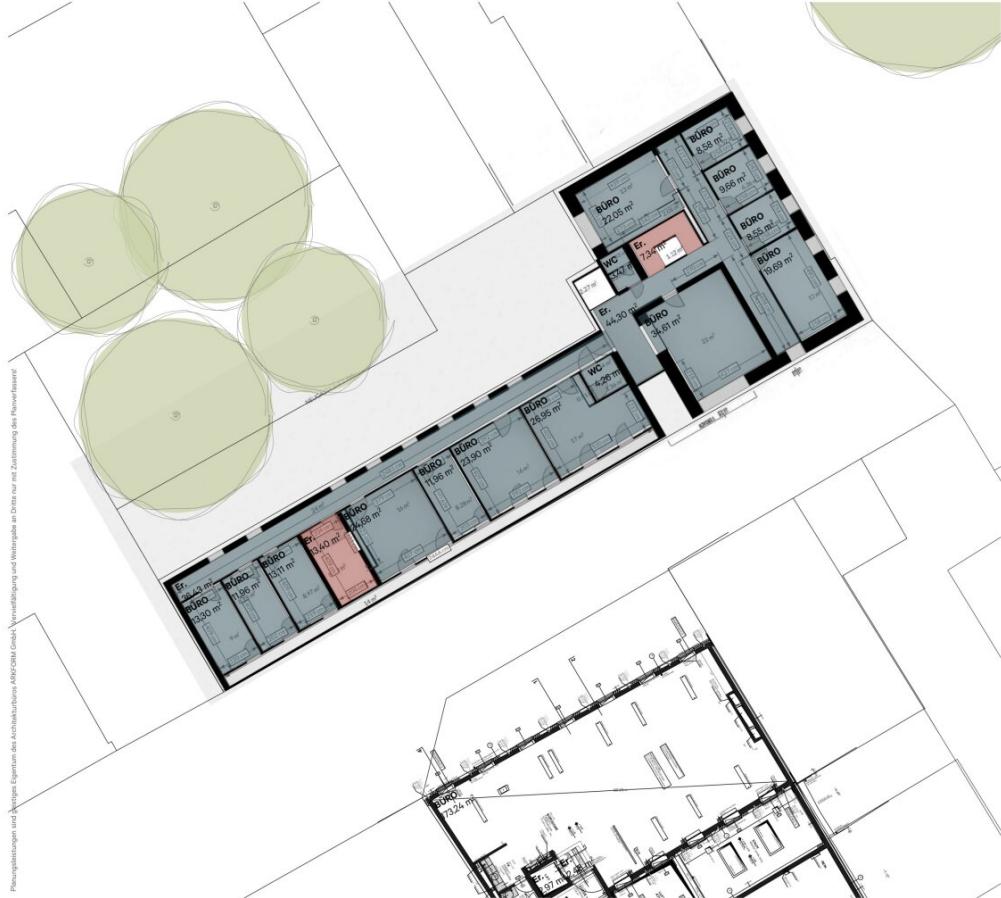
KONZEPT H Masterplan

Grundrisse EG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

IMMOBILIEN

ARKFORM



07.11.2024

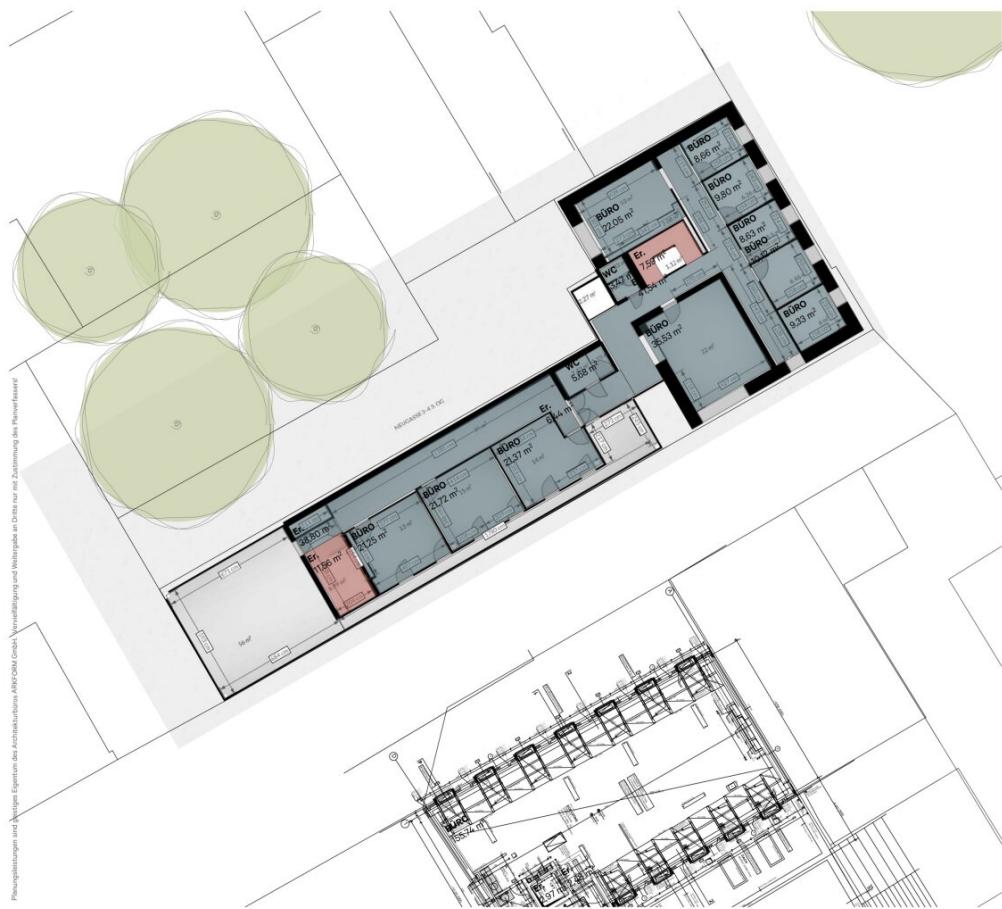
KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 1. OG, 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM



07.11.2024
KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 2.OG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM



07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 3.OG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses Bürohaus in zentraler Lage bietet auf 1.280 m² Nutzfläche über vier Etagen hinweg ein modernes, flexibles Arbeitsumfeld mit moderner Ausstattung und idealer Anbindung.

Die angebotenen Büroflächen verteilen sich auf zwei separate Gebäudeteile, die jeweils über einen Lift bzw. ein Treppenhaus verfügen. Dadurch wird eine effiziente Erschließung aller Ober- und Untergeschosse gewährleistet. Diese Struktur garantiert nicht nur eine maximale Flexibilität bei der Raumnutzung, sondern auch höchste Privatsphäre für den zukünftigen Mieter. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre in allen Räumen.

Geschosse (Büroflächen inkl. Nebenflächen):

Erdgeschoss: 319 m²

1. Obergeschoss: 338 m²

2. Obergeschoss: 339 m²

Dachgeschoss: 284 m²

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Büroflächen etagenweise anzumieten. Der Mietzins richtet sich nach der Größe und der Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse und die Terrassenflächen in allen Geschossen, die sich ideal für Pausen eignet und zur besonderen Arbeitsatmosphäre beiträgt. Der begrünte Innenhof sorgt für eine ruhige und angenehme Umgebung, die das Arbeiten inmitten der Stadt besonders attraktiv macht.

Die Ausstattung der Büroflächen ist modern. Die aktuelle Raumaufteilung ist eine gelungene Kombination aus offenen Arbeitsbereichen (Open Space) und abgeschlossenen Büroräumen, was die Flexibilität bei der Nutzung der Flächen unterstützt. Alle Büroräume sind vollständig

möbliert und bezugsfertig, was den sofortigen Einzug und Start des Geschäftsbetriebs ermöglicht. Die durchdachte und effiziente Flächenstruktur bietet optimale Bedingungen für unterschiedlichste Unternehmen und Arbeitskonzepte.

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

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

Zusammenfassung der Flächen:

- Gesamtfläche: 1.280 m² auf vier Ebenen
- Voll möbliert und bezugsfertig
- Dachgeschoss mit großzügiger Terrasse
- Terrassenflächen auf jeder Etage
- Zwei Gebäudeteile mit jeweils eigenem Lift bzw. Treppenhaus
- Begrünter Innenhof für eine ruhige Arbeitsatmosphäre
- Moderne Ausstattung
- Flexible Raumaufteilung (Open Space und abgeschlossene Büroräume)
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung

Die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten „Wasser, Wärme, Strom“ wird separat verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <150m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m
Schule <250m
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