

Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr



Objektnummer: 5738/2518

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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



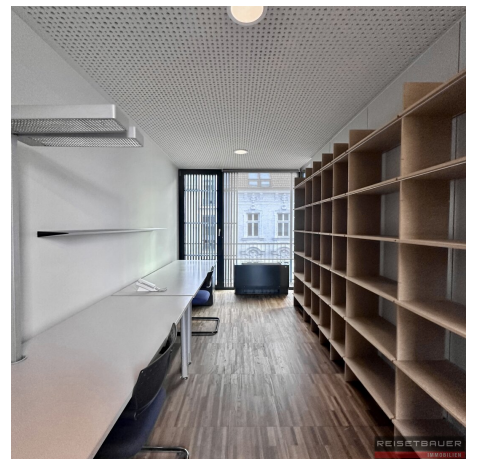
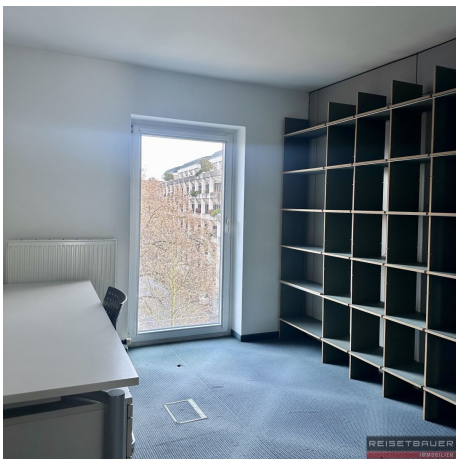
Fritz Reisetbauer

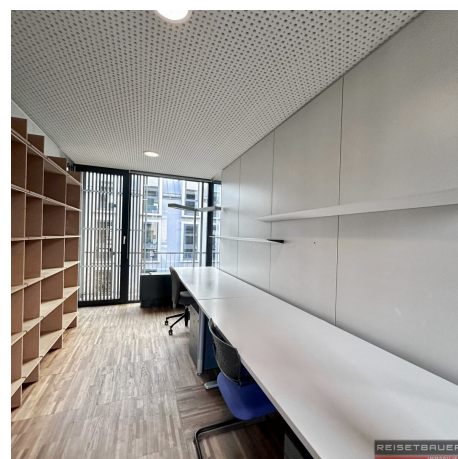
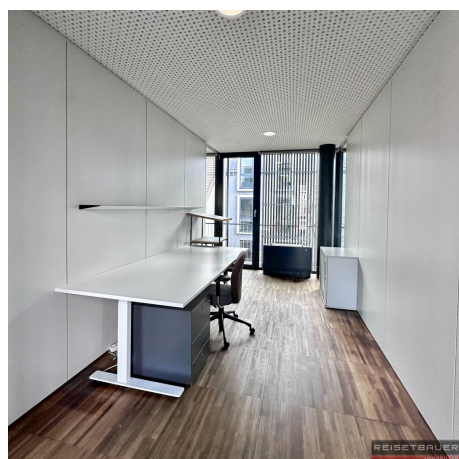
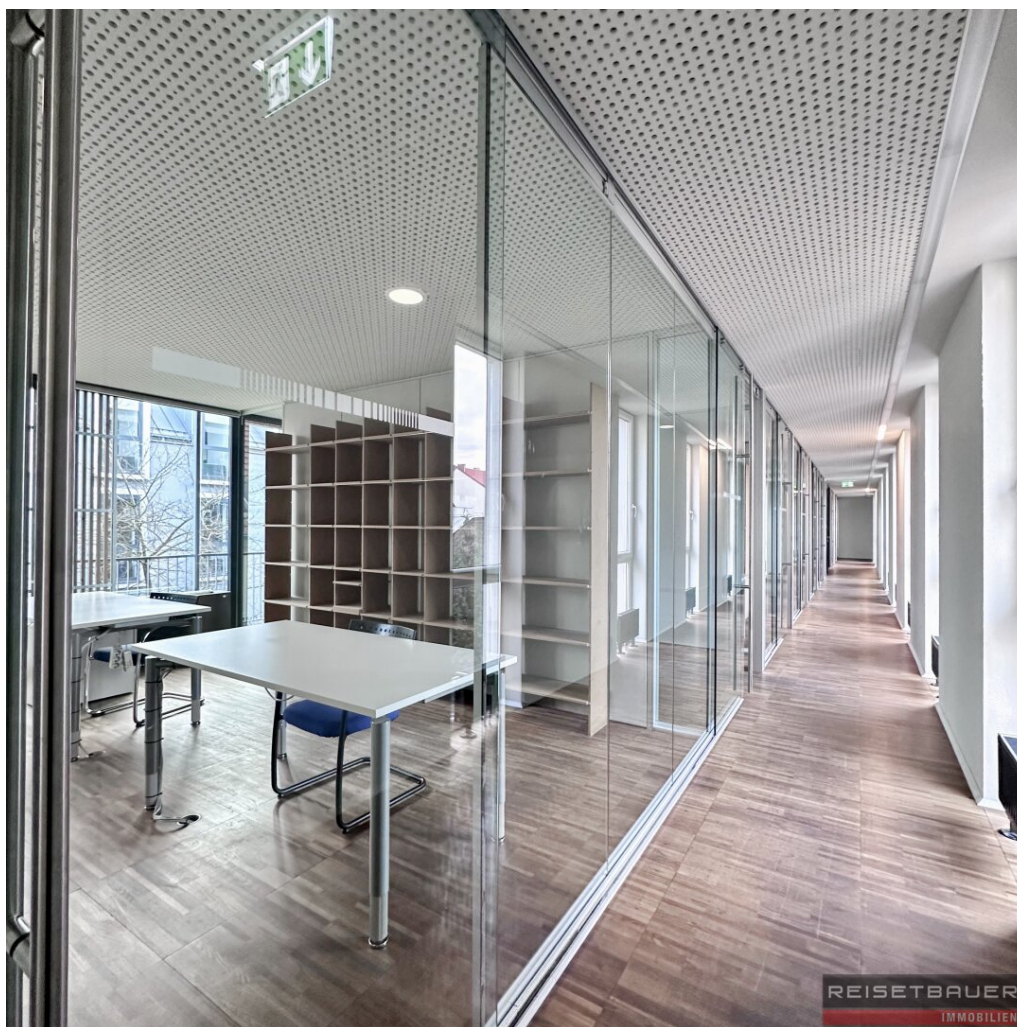
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

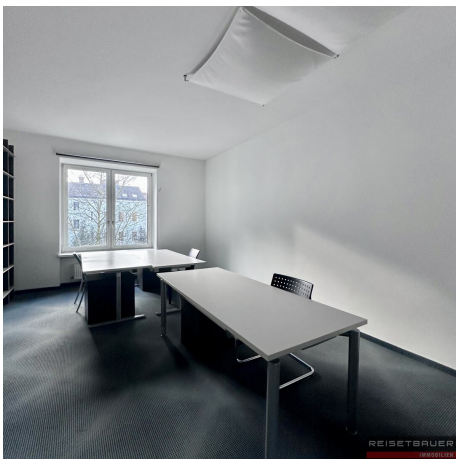
T +43 732 665180
H +43 664 3605605
F +43 732 665180-9

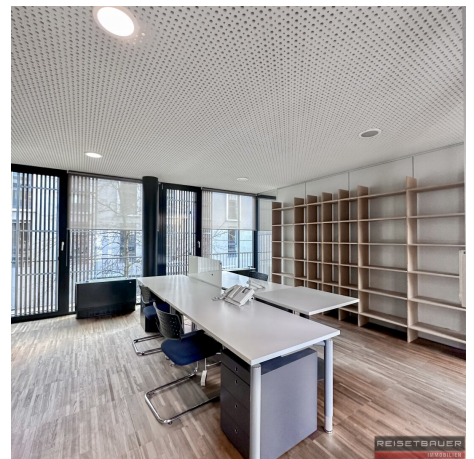
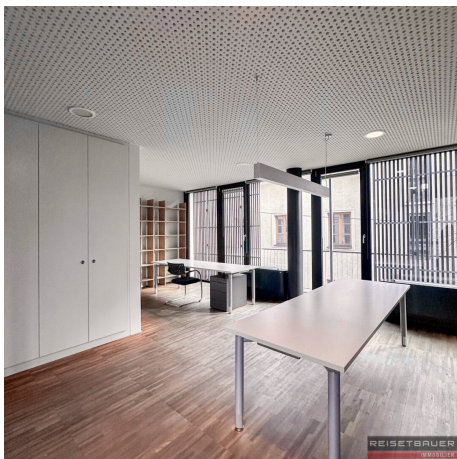


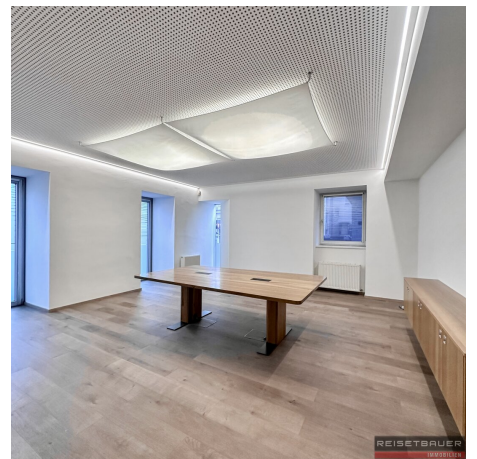
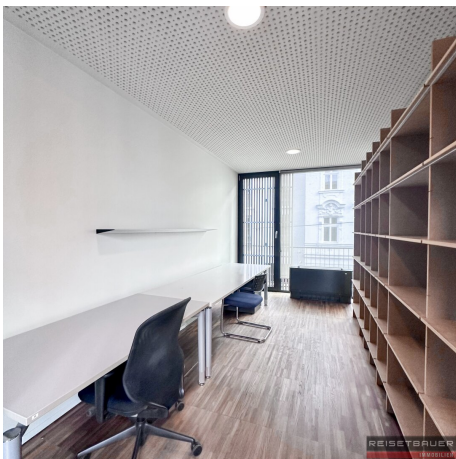
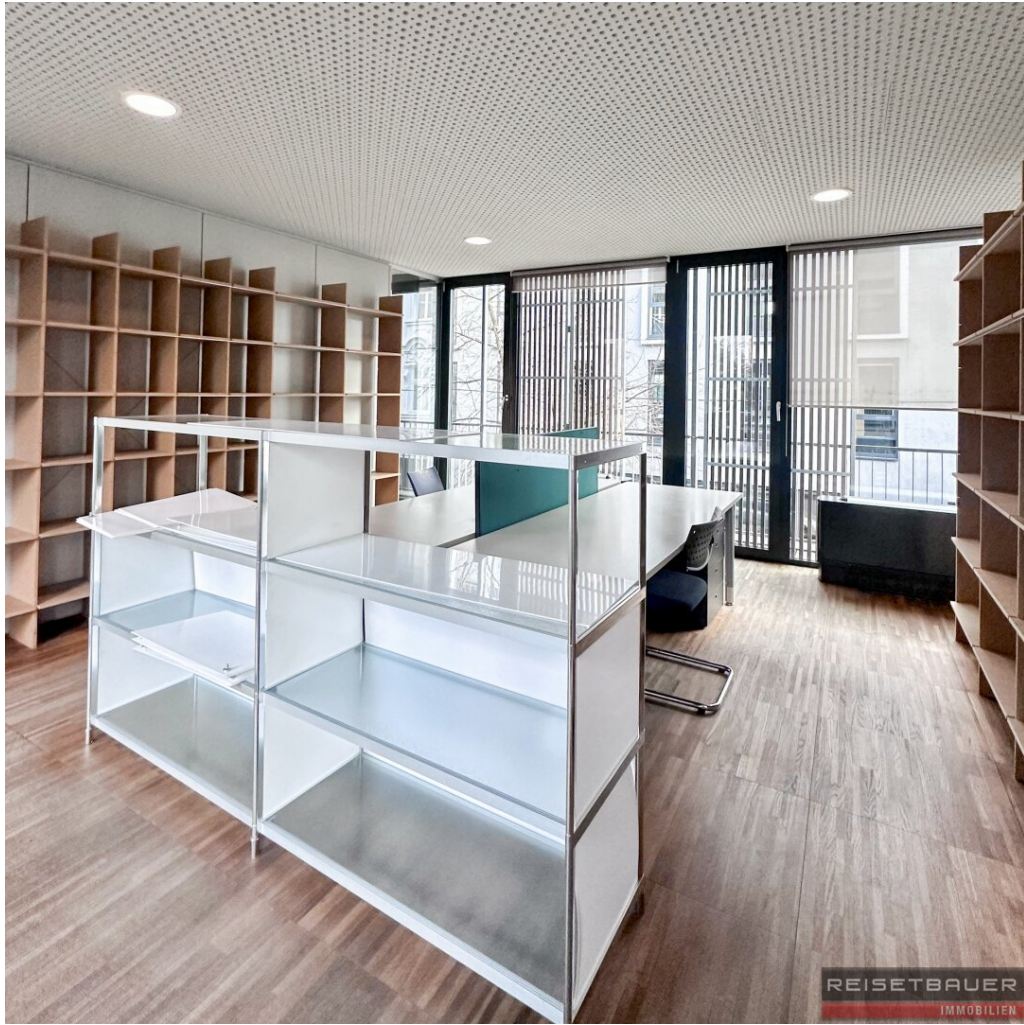


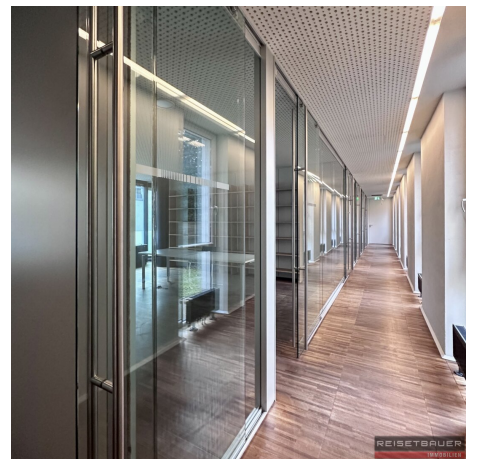


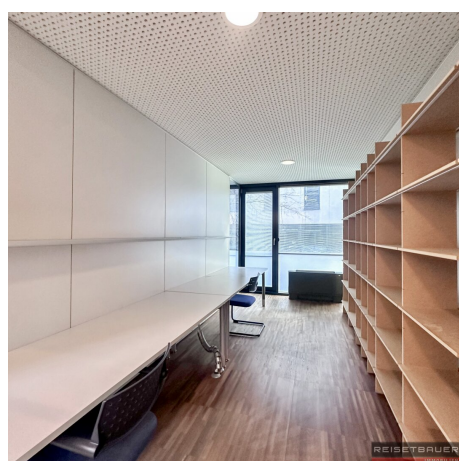
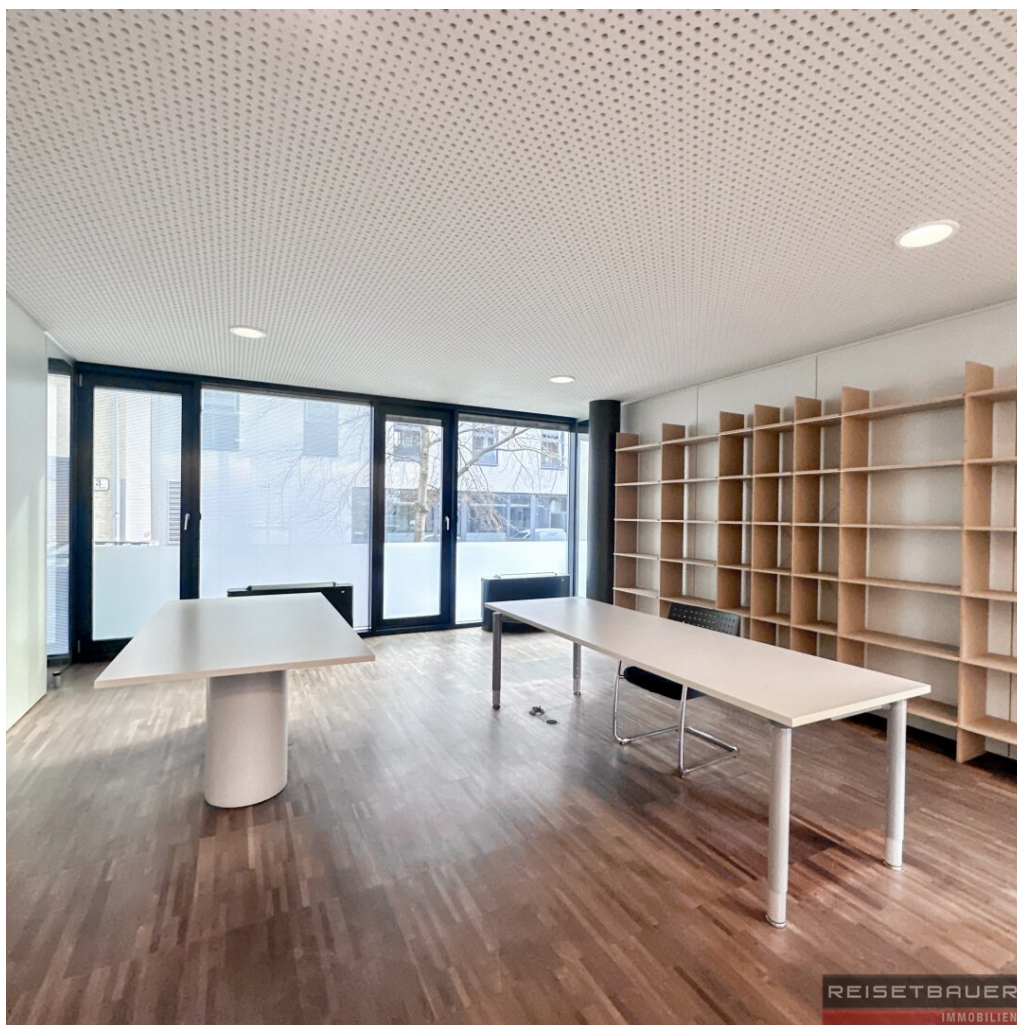












ARKFORM

000 ARKFORM Flächenaufstellung Neugasse 2

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoss	146,52
	1. Obergeschoss	150,91
	2. Obergeschoss	151,28
	3. Obergeschoss	149,13
		597,84 m²
Erschließung		
	Erdgeschoss	7,34
	1. Obergeschoss	7,34
	2. Obergeschoss	7,34
	3. Obergeschoss	7,34
		29,61 m²
		627,45 m²

Flächenaufstellung Neugasse 4

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoss	133,32
	1. Obergeschoss	146,55
	2. Obergeschoss	146,55
	3. Obergeschoss	115,26
		581,68 m²
Erschließung		
	Erdgeschoss	16,92
	1. Obergeschoss	13,40
	2. Obergeschoss	13,40
	3. Obergeschoss	11,56
		57,28 m²
Nebenfläche		
	Erdgeschoss	13,14
		13,14 m²
		652,10 m²

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Datenblatt Neugasse 2/4 1:500



Planungsbildungen sind geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts

Erdgeschoß 1:500

2. Obergeschoß 1:500

1. Obergeschoß 1:500

3. Obergeschoß 1:500

[illegible]

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

Architectural floor plan of the 'Haus der Architektur' in Gießen. The plan shows a complex arrangement of office spaces (Büro) and a central entrance (Er.). The rooms are labeled with their respective areas in square meters (m²). The plan also includes a surrounding landscape with trees and a parking area.

Room areas (m²):

- Büro 1: 18.00
- Büro 2: 18.00
- Büro 3: 18.00
- Büro 4: 18.00
- Büro 5: 18.00
- Büro 6: 18.00
- Büro 7: 18.00
- Büro 8: 18.00
- Büro 9: 18.00
- Büro 10: 18.00
- Büro 11: 18.00
- Büro 12: 18.00
- Büro 13: 18.00
- Büro 14: 18.00
- Büro 15: 18.00
- Büro 16: 18.00
- Büro 17: 18.00
- Büro 18: 18.00
- Büro 19: 18.00
- Büro 20: 18.00
- Büro 21: 18.00
- Büro 22: 18.00
- Büro 23: 18.00
- Büro 24: 18.00
- Büro 25: 18.00
- Büro 26: 18.00
- Büro 27: 18.00
- Büro 28: 18.00
- Büro 29: 18.00
- Büro 30: 18.00
- Büro 31: 18.00
- Büro 32: 18.00
- Büro 33: 18.00
- Büro 34: 18.00
- Büro 35: 18.00
- Büro 36: 18.00
- Büro 37: 18.00
- Büro 38: 18.00
- Büro 39: 18.00
- Büro 40: 18.00
- Büro 41: 18.00
- Büro 42: 18.00
- Büro 43: 18.00
- Büro 44: 18.00
- Büro 45: 18.00
- Büro 46: 18.00
- Büro 47: 18.00
- Büro 48: 18.00
- Büro 49: 18.00
- Büro 50: 18.00
- Büro 51: 18.00
- Büro 52: 18.00
- Büro 53: 18.00
- Büro 54: 18.00
- Büro 55: 18.00
- Büro 56: 18.00
- Büro 57: 18.00
- Büro 58: 18.00
- Büro 59: 18.00
- Büro 60: 18.00
- Büro 61: 18.00
- Büro 62: 18.00
- Büro 63: 18.00
- Büro 64: 18.00
- Büro 65: 18.00
- Büro 66: 18.00
- Büro 67: 18.00
- Büro 68: 18.00
- Büro 69: 18.00
- Büro 70: 18.00
- Büro 71: 18.00
- Büro 72: 18.00
- Büro 73: 18.00
- Büro 74: 18.00
- Büro 75: 18.00
- Büro 76: 18.00
- Büro 77: 18.00
- Büro 78: 18.00
- Büro 79: 18.00
- Büro 80: 18.00
- Büro 81: 18.00
- Büro 82: 18.00
- Büro 83: 18.00
- Büro 84: 18.00
- Büro 85: 18.00
- Büro 86: 18.00
- Büro 87: 18.00
- Büro 88: 18.00
- Büro 89: 18.00
- Büro 90: 18.00
- Büro 91: 18.00
- Büro 92: 18.00
- Büro 93: 18.00
- Büro 94: 18.00
- Büro 95: 18.00
- Büro 96: 18.00
- Büro 97: 18.00
- Büro 98: 18.00
- Büro 99: 18.00
- Büro 100: 18.00
- Büro 101: 18.00
- Büro 102: 18.00
- Büro 103: 18.00
- Büro 104: 18.00
- Büro 105: 18.00
- Büro 106: 18.00
- Büro 107: 18.00
- Büro 108: 18.00
- Büro 109: 18.00
- Büro 110: 18.00
- Büro 111: 18.00
- Büro 112: 18.00
- Büro 113: 18.00
- Büro 114: 18.00
- Büro 115: 18.00
- Büro 116: 18.00
- Büro 117: 18.00
- Büro 118: 18.00
- Büro 119: 18.00
- Büro 120: 18.00
- Büro 121: 18.00
- Büro 122: 18.00
- Büro 123: 18.00
- Büro 124: 18.00
- Büro 125: 18.00
- Büro 126: 18.00
- Büro 127: 18.00
- Büro 128: 18.00
- Büro 129: 18.00
- Büro 130: 18.00
- Büro 131: 18.00
- Büro 132: 18.00
- Büro 133: 18.00
- Büro 134: 18.00
- Büro 135: 18.00
- Büro 136: 18.00
- Büro 137: 18.00
- Büro 138: 18.00
- Büro 139: 18.00
- Büro 140: 18.00
- Büro 141: 18.00
- Büro 142: 18.00
- Büro 143: 18.00
- Büro 144: 18.00
- Büro 145: 18.00
- Büro 146: 18.00
- Büro 147: 18.00
- Büro 148: 18.00
- Büro 149: 18.00
- Büro 150: 18.00
- Büro 151: 18.00
- Büro 152: 18.00
- Büro 153: 18.00
- Büro 154: 18.00
- Büro 155: 18.00
- Büro 156: 18.00
- Büro 157: 18.00
- Büro 158: 18.00
- Büro 159: 18.00
- Büro 160: 18.00
- Büro 161: 18.00
- Büro 162: 18.00
- Büro 163: 18.00
- Büro 164: 18.00
- Büro 165: 18.00
- Büro 166: 18.00
- Büro 167: 18.00
- Büro 168: 18.00
- Büro 169: 18.00
- Büro 170: 18.00
- Büro 171: 18.00
- Büro 172: 18.00
- Büro 173: 18.00
- Büro 174: 18.00
- Büro 175: 18.00
- Büro 176: 18.00
- Büro 177: 18.00
- Büro 178: 18.00
- Büro 179: 18.00
- Büro 180: 18.00
- Büro 181: 18.00
- Büro 182: 18.00
- Büro 183: 18.00
- Büro 184: 18.00
- Büro 185: 18.00
- Büro 186: 18.00
- Büro 187: 18.00
- Büro 188: 18.00
- Büro 189: 18.00
- Büro 190: 18.00
- Büro 191: 18.00
- Büro 192: 18.00
- Büro 193: 18.00
- Büro 194: 18.00
- Büro 195: 18.00
- Büro 196: 18.00
- Büro 197: 18.00
- Büro 198: 18.00
- Büro 199: 18.00
- Büro 200: 18.00
- Büro 201: 18.00
- Büro 202: 18.00
- Büro 203: 18.00
- Büro 204: 18.00
- Büro 205: 18.00
- Büro 206: 18.00
- Büro 207: 18.00
- Büro 208: 18.00
- Büro 209: 18.00
- Büro 210: 18.00
- Büro 211: 18.00
- Büro 212: 18.00
- Büro 213: 18.00
- Büro 214: 18.00

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

The floor plan shows a building with several rooms and outdoor areas. The rooms are labeled with their names and areas in square meters (m²):

- Er.** (Entrance) 13.80 m²
- BÜRO** 11.86 m²
- BÜRO** 13.11 m²
- Er.** (Entrance) 13.40 m²
- BÜRO** 14.98 m²
- BÜRO** 11.96 m²
- BÜRO** 21.90 m²
- BÜRO** 23.36 m²
- WC** 6.29 m²
- BÜRO** 22.05 m²
- Er.** (Entrance) 7.34 m²
- WC** 3.20 m²
- WC** 2.49 m²
- BÜRO** 24.91 m²
- BÜRO** 23.35 m²
- BÜRO** 23.13 m²
- BAR** 4.88 m²

There are also several outdoor areas, including a large green space with four circular trees on the left, and a parking area with several cars on the right. The plan also shows a staircase and a small kitchen area.

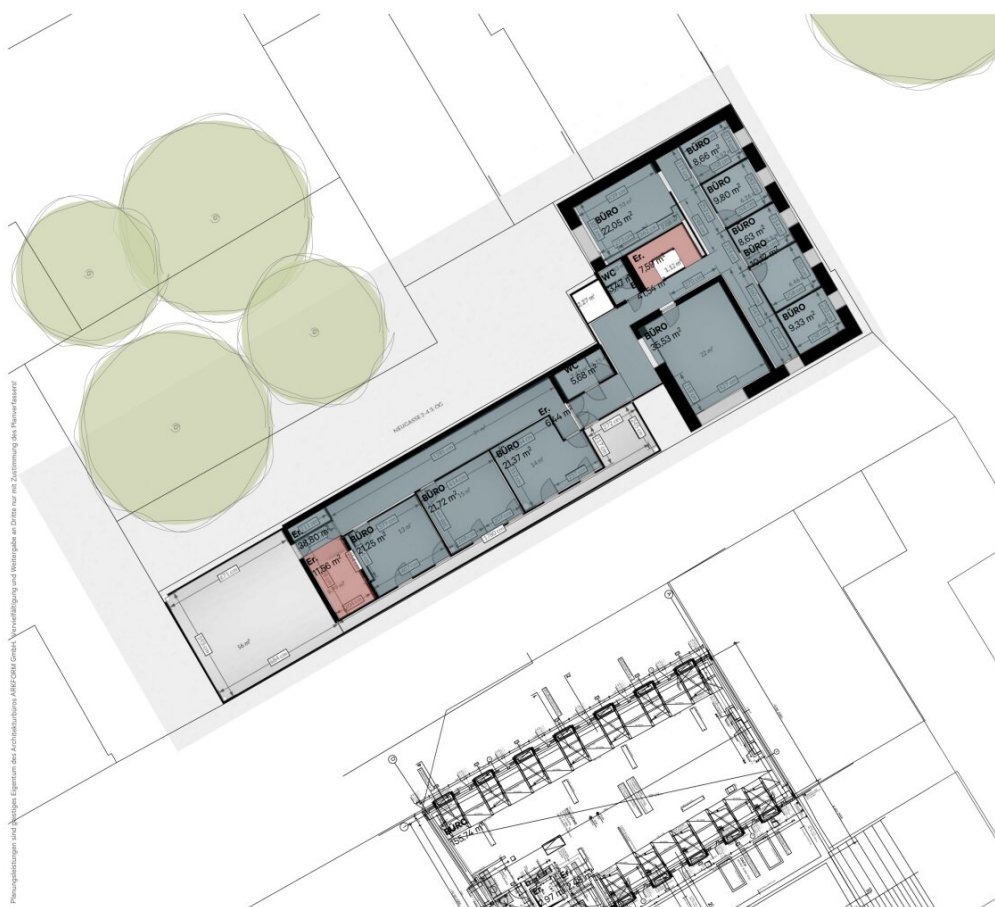
KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 2.OG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 3.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



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

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