

**ERSTBEZUG, moderne Gewerbeimmobilie - vielseitig nutzbar mit großzügigen Büro- und Lagerflächen**



**Objektnummer: 1927/42**

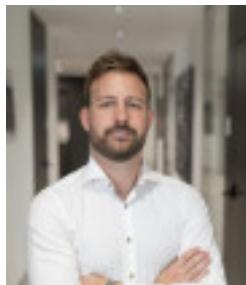
**Eine Immobilie von 100pro Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.050,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.180,00 € inkl. 20% USt.

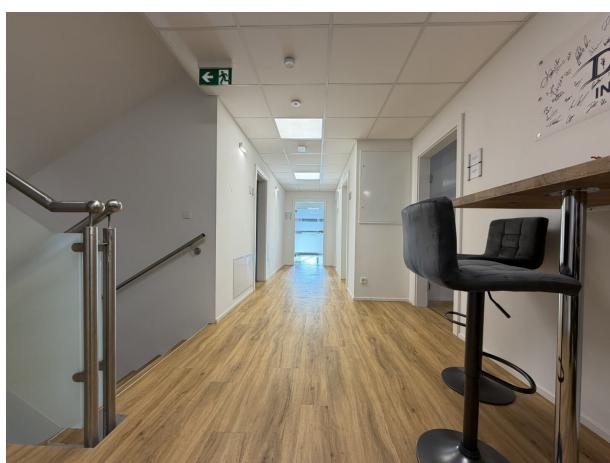
## Ihr Ansprechpartner

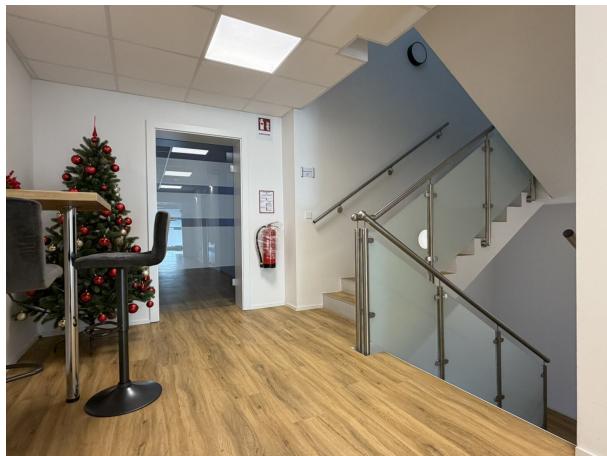
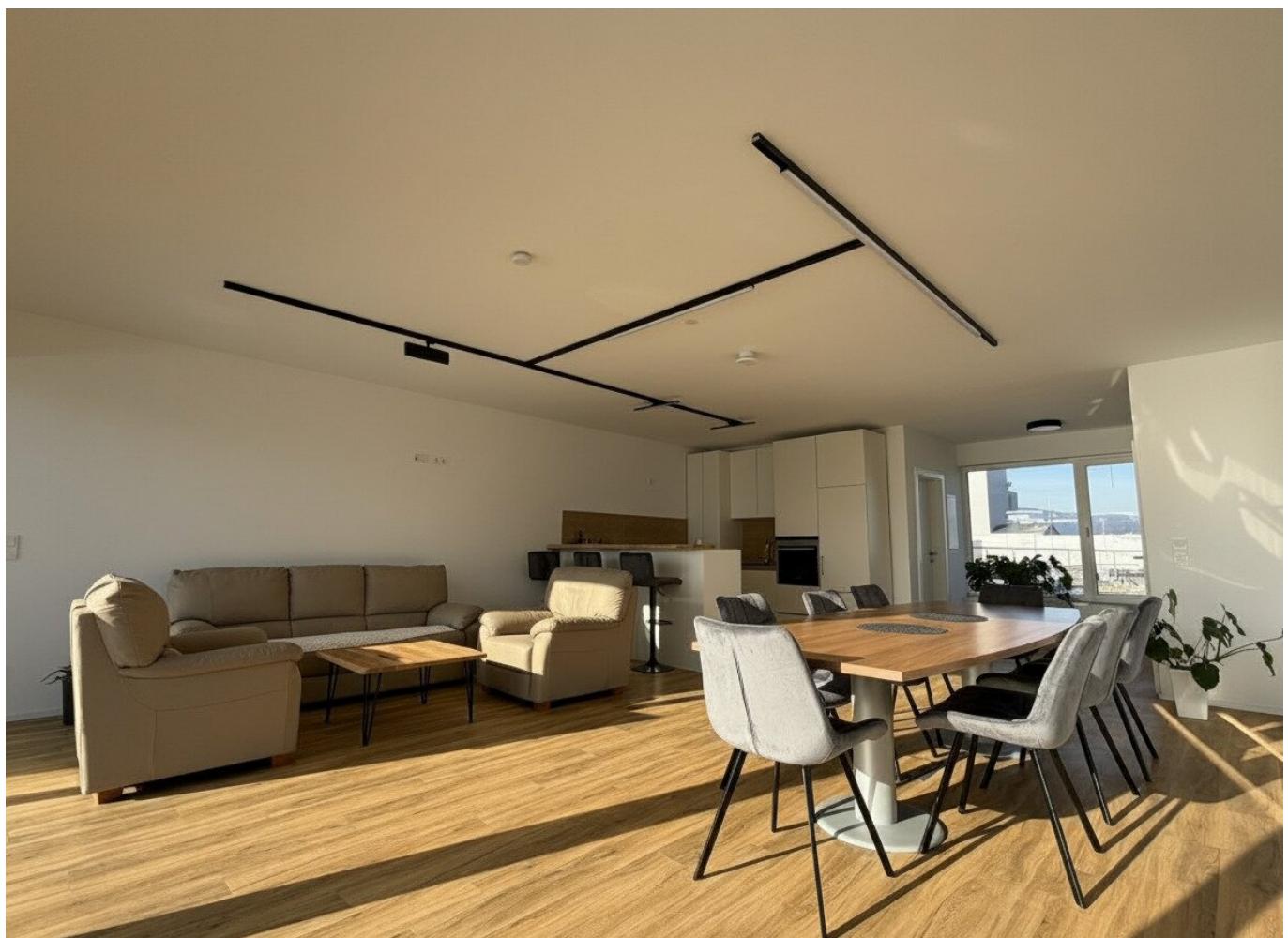


**Maximilian Stadler**

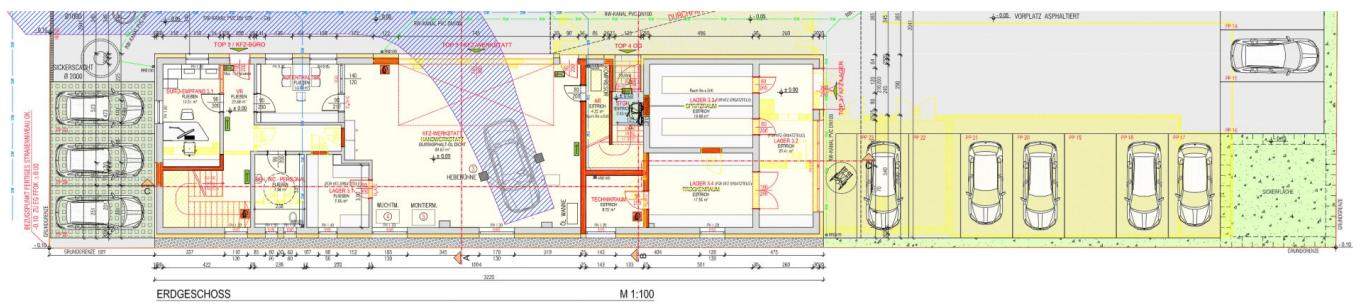


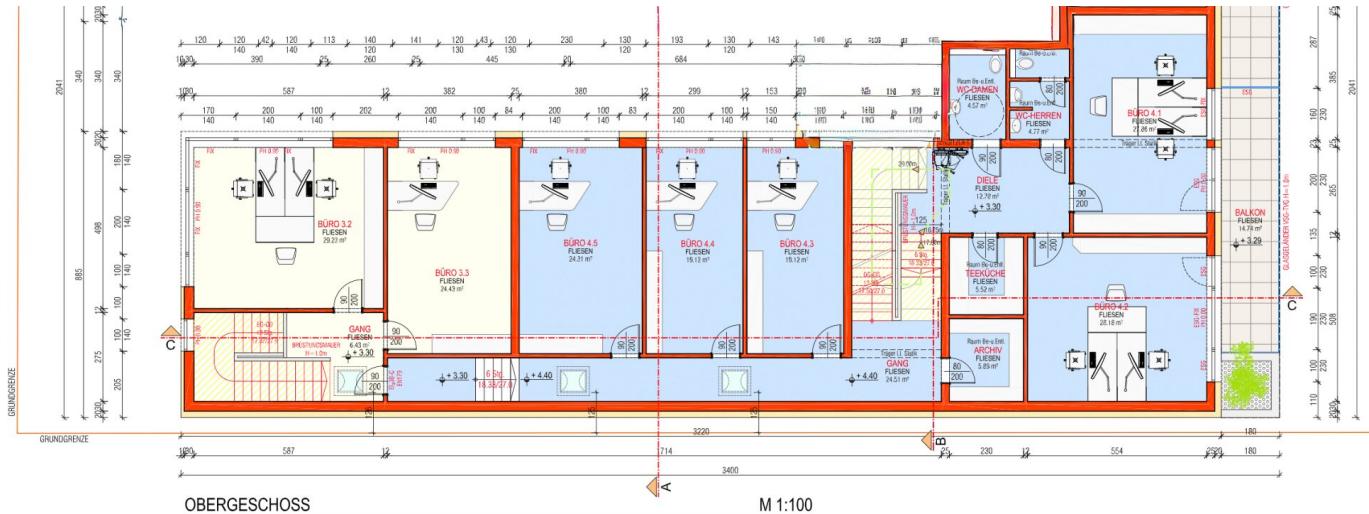


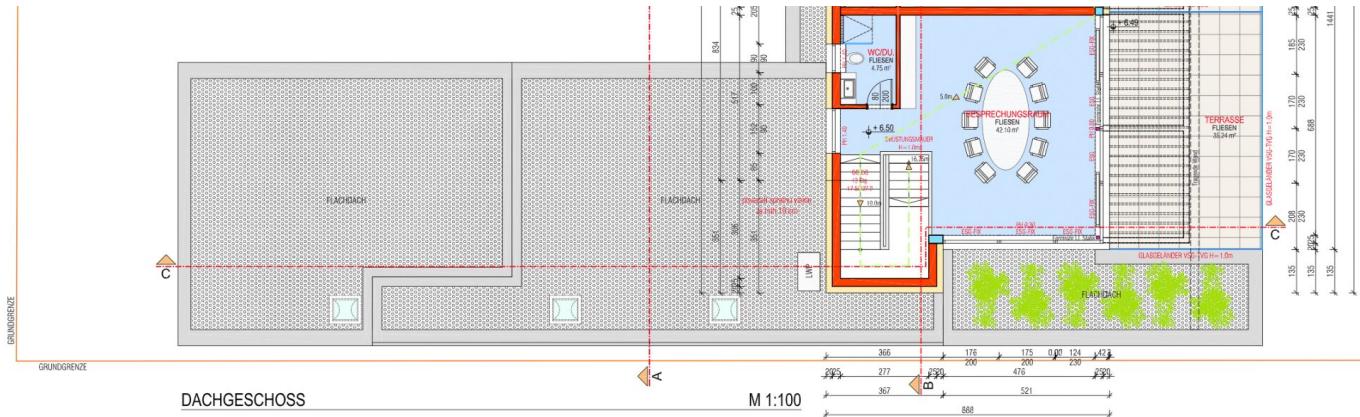












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine neuwertige, schlüsselfertige Gewerbeimmobilie in der Linzer Industriezeile. Das Objekt befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, funktionale Grundrisse sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Branchen.

Im **EG** steht ein ca. 95 m<sup>2</sup> großes Lager mit einer Raumhöhe von ca. 4 m zur Verfügung und ist über ein Einfahrtstor mit einer Breite von ca. 7,45 m und einer Höhe von ca. 3,0 m direkt zugänglich. Ergänzend befinden sich auf dieser Ebene zwei Büroräume bzw. Empfang und Aufenthaltsraum sowie ein WC. Das **1. OG** bietet sieben separat begehbarer Büroräume, einen Archivraum, eine Teeküche sowie zwei WC-Einheiten und eignet sich ideal für administrative oder organisatorische Tätigkeiten, zwei der Büroräume verfügen zudem über einen direkten Ausgang auf den südseitigen Balkon. Im **2. OG** befindet sich ein großzügiger Besprechungsraum mit Badezimmer, Küchenanschlüssen sowie einer südseitig ausgerichteten Terrasse, die zusätzlichen Mehrwert für Pausen oder repräsentative Zwecke bietet.

Die Immobilie ist mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung ausgestattet und gewährleistet damit ein angenehmes Raumklima über das gesamte Jahr. **Zehn PKW-Stellplätze direkt am Objekt** sorgen für komfortable Erreichbarkeit **für Mitarbeiter (ca. 14 Plätze)** und Kunden. Die zentrale Lage in der Linzer Industriezeile bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine optimale Verkehrsanbindung. Diese Immobilie eignet sich ideal für Büro- und Verwaltungsbetriebe, Kanzleien, Dienstleister, oder Kombinationen aus Büro und Lager.

Eine hochwertige und flexible Gewerbefläche in gefragter Lage von Linz.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap