

## **Repräsentative Bürofläche in Alturfahr nahe des Linzer Rathauses**



**Objektnummer: 5738/2577**

**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>       | 1.723,00 m²              |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Garten:</b>           | 14,49 m²                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 18.091,50 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 18.705,12 €              |
| <b>Miete / m²</b>        | 10,50 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 613,62 €                 |
| <b>USt.:</b>             | 3.698,30 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Fritz Reisetbauer

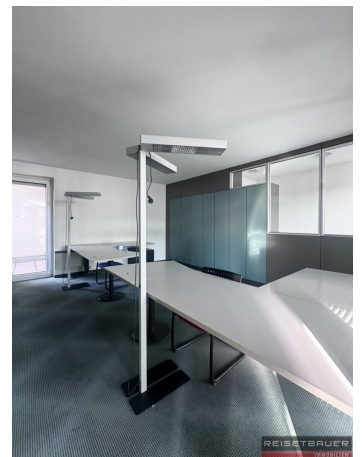
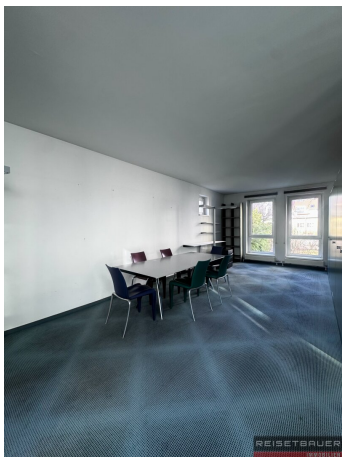
Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

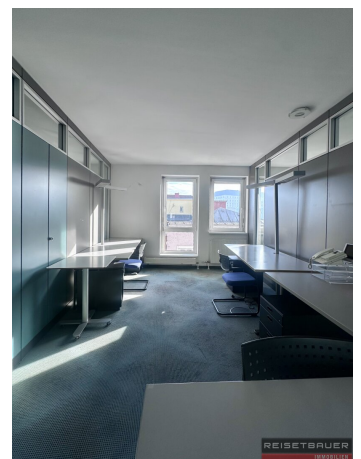
T +43 732 665180  
H +43 664 3605605  
F +43 732 665180-9

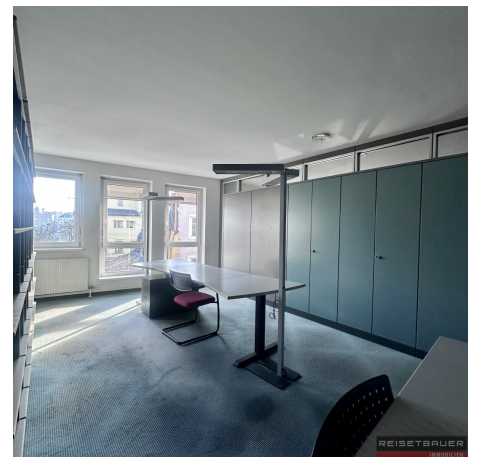


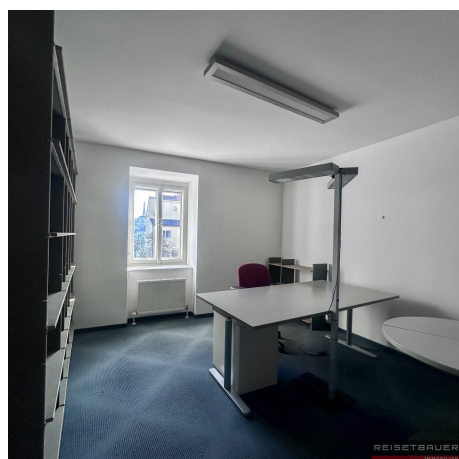
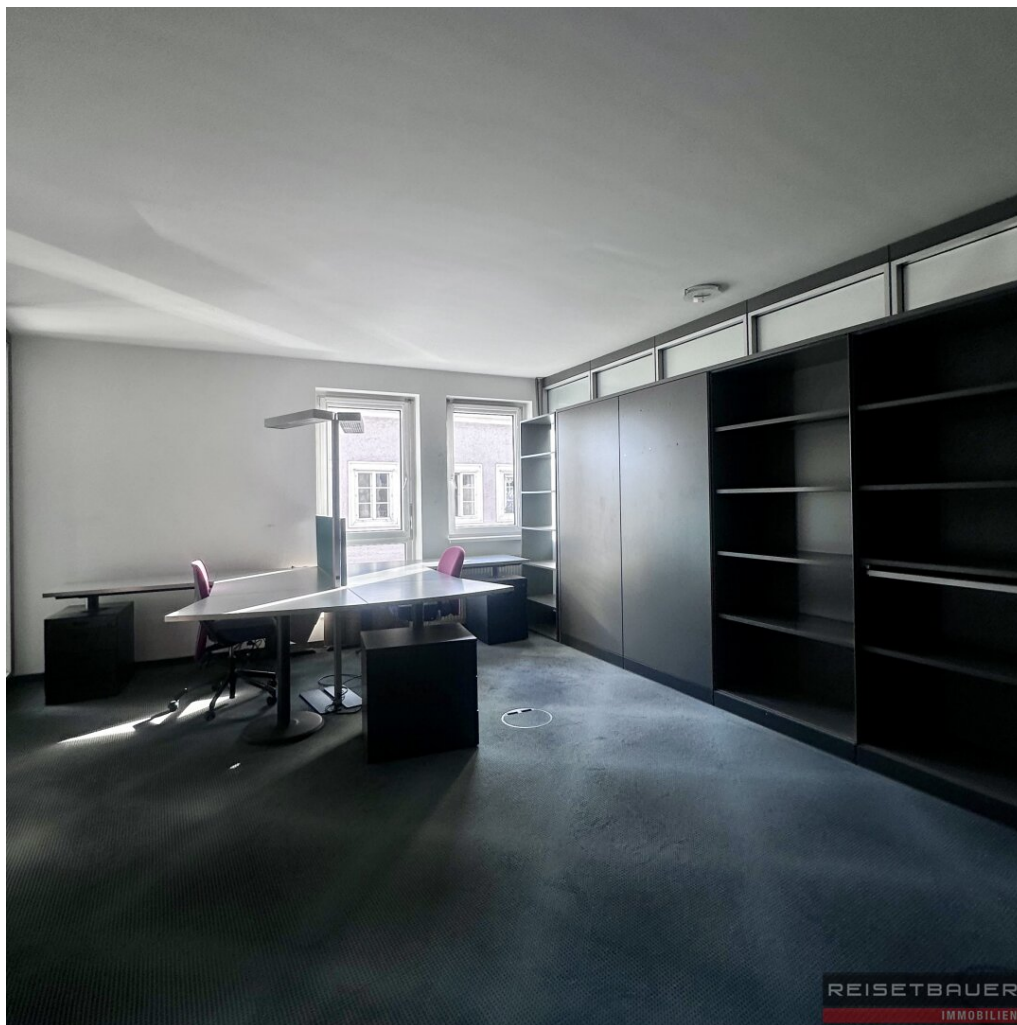












[illegible]

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse EG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse EG 200 1:200

# ARKFORM

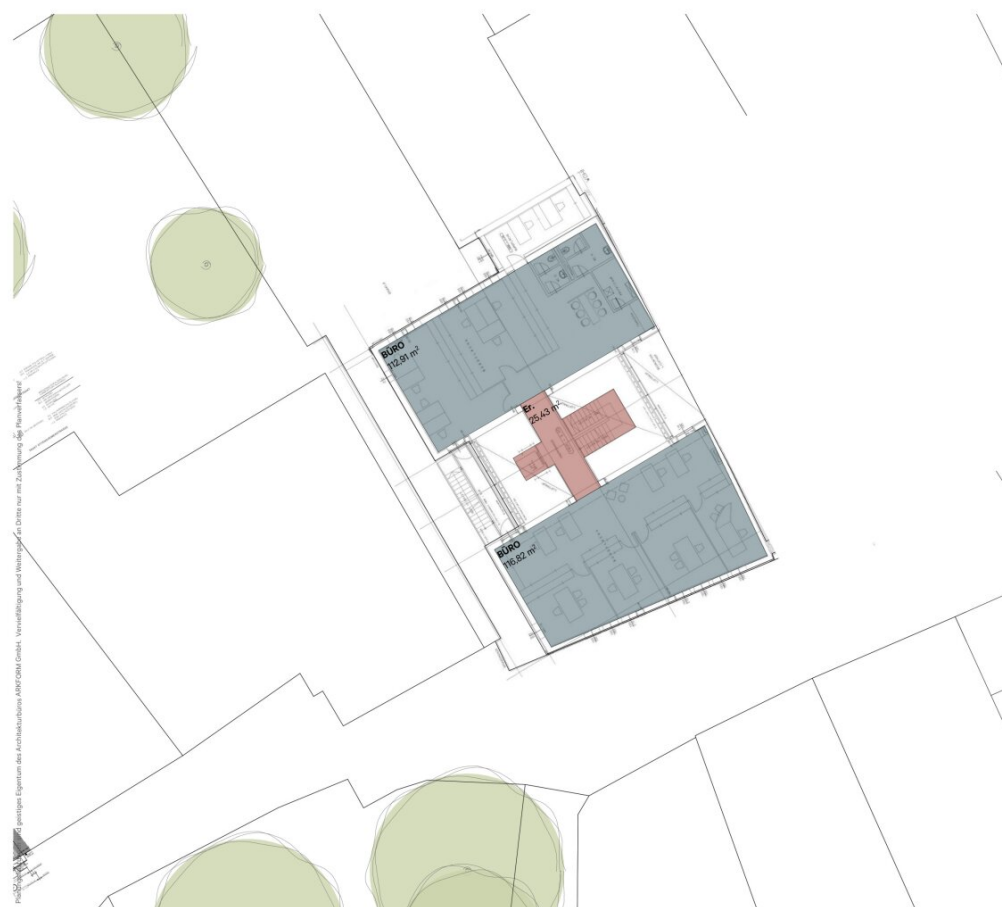
30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN



# ARKFORM



30.09.2024

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

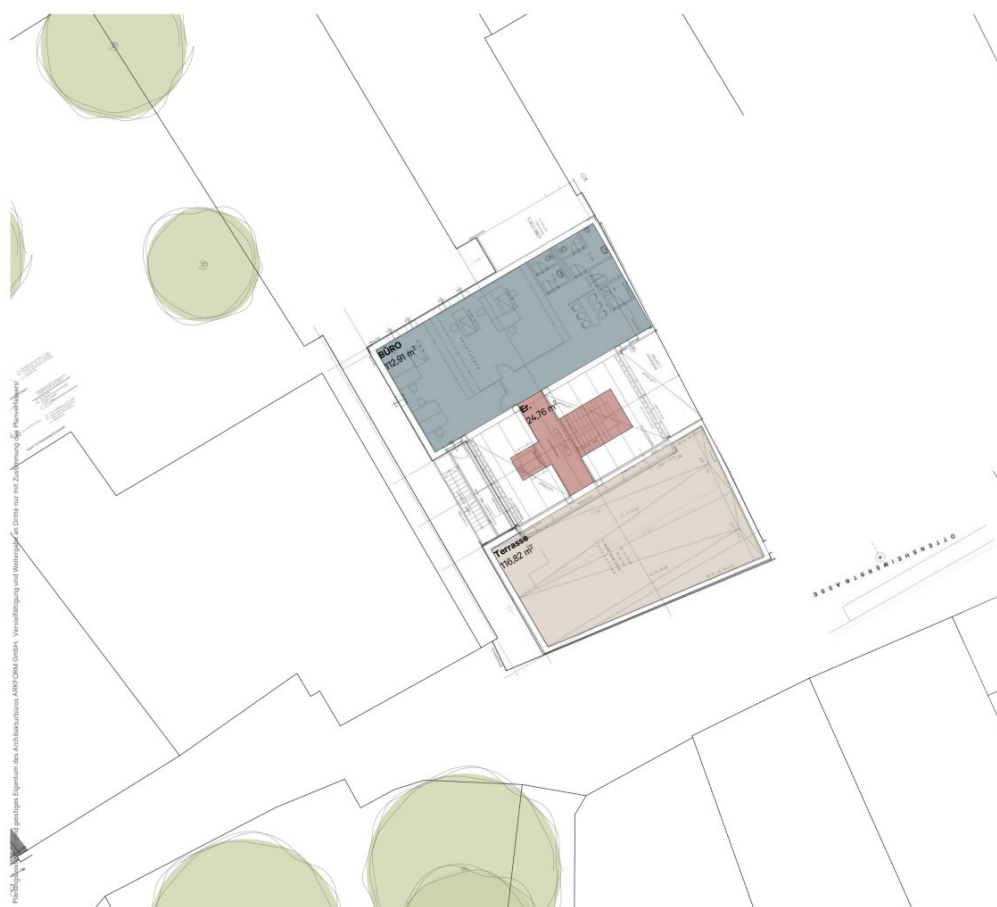
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM

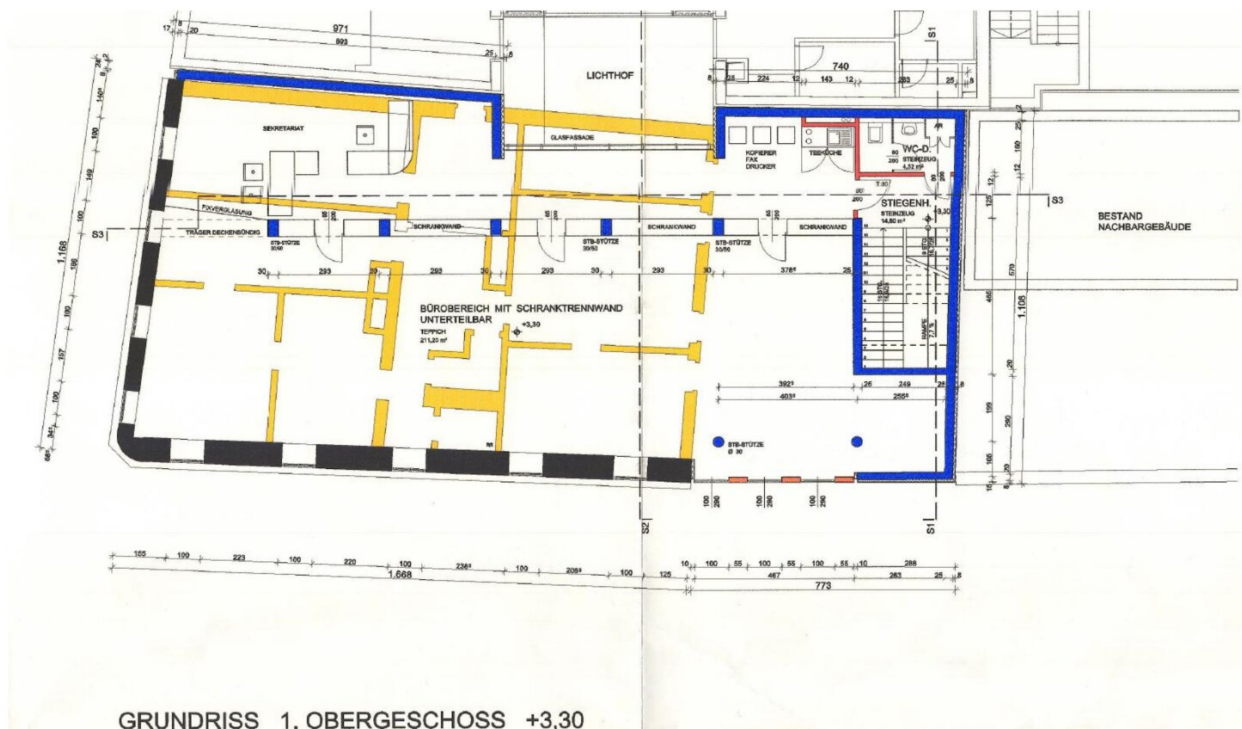
30.09.2024

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

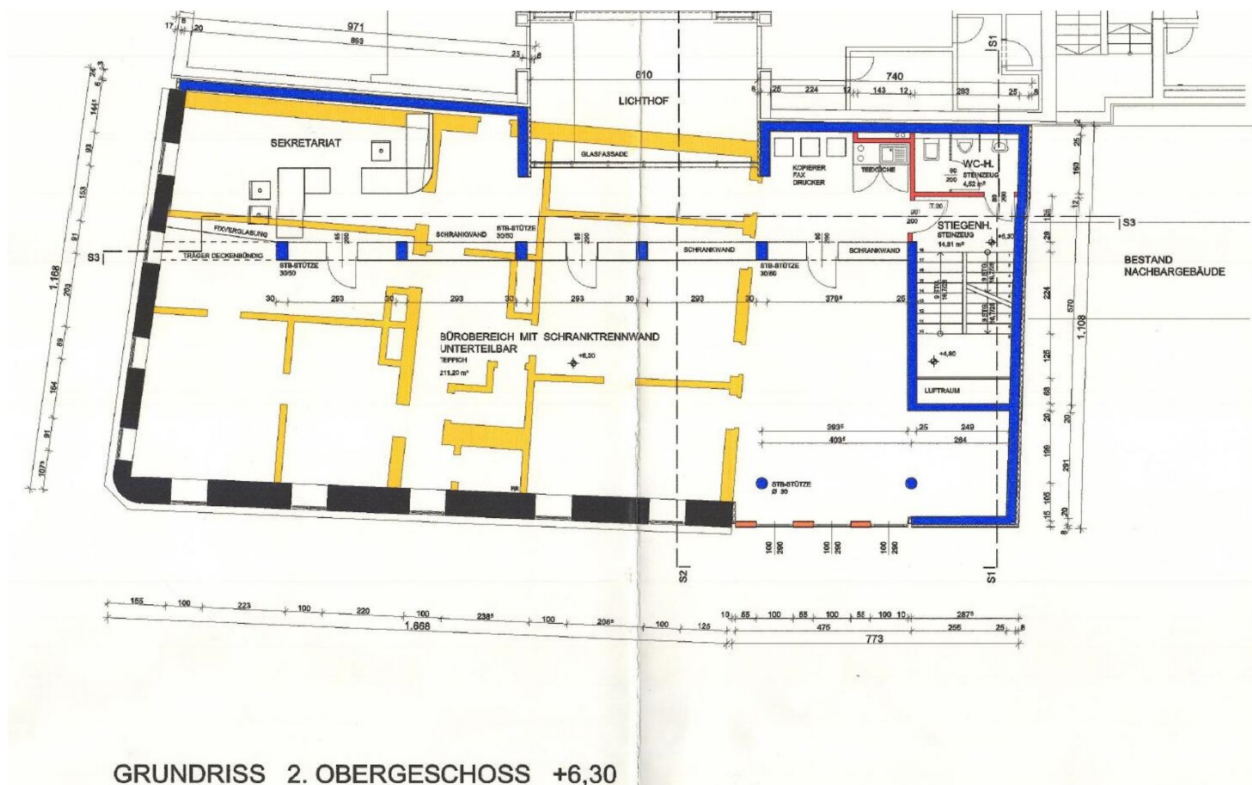
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN



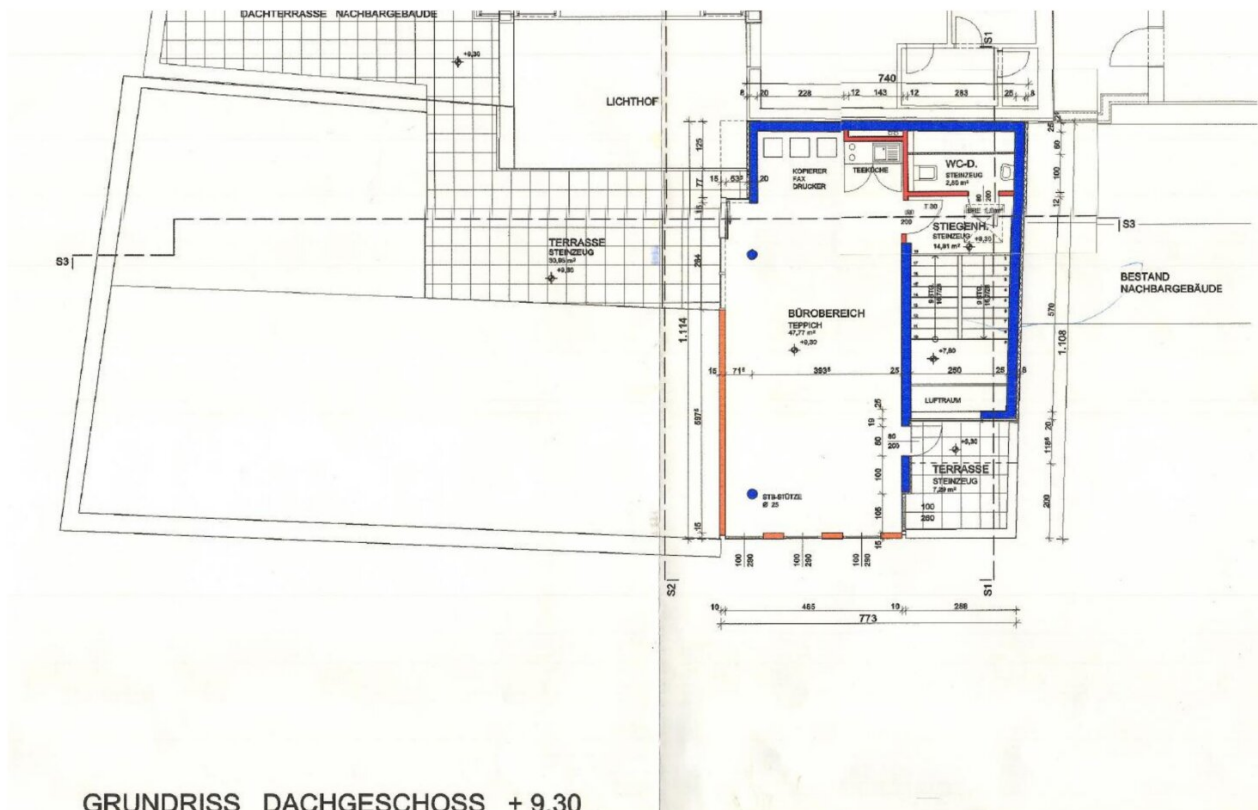




GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS +3,30



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS +6,30



## Objektbeschreibung

Die Bürohäuser erstrecken sich über vier Etagen und umfasst eine Gesamtnutzfläche von 1.723 m<sup>2</sup>, die sich flexibel nutzen lässt. Ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Foyer bildet den Eingangsbereich des Gebäudes und schafft eine beeindruckende Atmosphäre.

### **Ottensheimer Straße 30 | ca. 972 m<sup>2</sup>**

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>

### **Flussgasse 5 | ca. 751 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss: ca. 224 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: ca. 231 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 231 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: ca. 65 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. 147 m<sup>2</sup> und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Linzer Innenstadt und die Donau. Es steht auch eine weitere Dachterrasse mit ca. 7 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

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