Flexible Gewerbeliegenschaft mit Hallen- und Büroflächen in Linz zu vermieten!



Halle I

Objektnummer: 6271/23109

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2007
Nutzfläche:	1.637,00 m²
Lagerfläche:	613,00 m²
Bürofläche:	483,00 m²
Stellplätze:	19
Kaltmiete (netto)	10.212,00 €
Kaltmiete	10.212,00 €
USt.:	2.042,40 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Reinhard Reichenberger

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








Next
Immobilien
GmbH

Objektbeschreibung

Flexible Gewerbeliegenschaft mit Hallen- und Büroflächen in Linz zu vermieten!

In einem etablierten Linzer Gewerbegebiet steht ab dem dritten Quartal 2026 ein attraktives Gewerbeobjekt zur Vermietung. Das Objekt umfasst eine Halleneinheit mit ca. 613 m², sowie ein eigenständiges, dreigeschossiges Bürogebäude mit ca. 483 m².

Büro und Halle sind über einen vorhandenen Liftschacht direkt verbunden. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige asphaltierte Freifläche (ca. 523m²) und 19 eigene PKW-Stellplätze.

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- Hallenfläche: ca. 613 m²

- Bürofläche dreigeschossig: ca. 483 m²

- Anteilige Gemeinschaftsfläche (Technikräume): ca. 7,65 m²

- Freifläche (asphaltiert): ca. 523 m²

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.637 m²

Ausstattungshighlights:

- Dreigeschossiges Bürogebäude (483m²) in Massivbauweise EI90, stützenfrei, frei wählbare Raumaufteilung

- Büro: Fußbodenheizung (Gaszentralheizung), abgehängte Decken mit

- Büro: Bodenbelag Kunststoff/Teppich (Sanitär: Fliesen), Elektroinstallation exkl.

- Sanitäreinrichtung in jedem Geschoss, Umzäunung inkl. Zufahrtstor

- Halleneinheit mit ca. 613m², ca. 4,60-7,90m Höhe bis Trägerunterkante, staplerbefahrbar (5 ton/m²)

- Gasheizung mit Deckenstrahlplatten
- 19 eigene PKW-Stellplätze
- Vollschutz-Brandmeldeanlage, Brandrauchentlüftung, Blitzschutz in beiden Gebäudeteilen
- Dusche vorhanden
- 1 Rolltor ebenerdig: ca. 3m breit x ca. 5m hoch
- 2 Rolltore mit Anpassrampen: ca. 2,8m breit x 3m hoch

Bauweise & Technik

Halle:

- Stahlbeton-Fertigteilstützen, Holzleimbinderelemente, Stahlbeton-Fertigteilwände bis 1 m Höhe, darüber Trapezprofilbleche mit PU-Schaumisolierung (10 cm, U-Wert 0,20)
- Wärmegedämmte Dachkonstruktion, PVC-Folie 1,8 mm, extensive Dachbegrünung, Dachlaterne 28 m × 3 m mit Wärmedämmglas
- Monolithische Bodenplatte geschliffen, Belastung ca. 5 ton/m², Hallenhöhe ca. 8 m
- Hallenleuchten ca. 250 lux, schlüsselfertige Elektroinstallation, Blitzschutz,

Büro:

- Tragendes System in Massivbauweise EI90, Stützen und Massivdecken in Stahlbeton

- Fenster in 3-fach Verglasung, Kunststofffenster Alu-beklipst grau, Portale in Aluminium pulverbeschichtet

- Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler, Fußbodenheizung, abgehängte Decken mit Grundbeleuchtung

- Stützenfrei, Raumaufteilung in Rigipsständerbau frei wählbar, Übergang zur Halle über Liftschacht

KONDITIONEN.

Alle Preise verstehen sich monatlich netto, zzgl. 20 % USt, Betriebskosten, Heizkosten, Strom und Telefon.

- Büro-, Präsentations- und Sozialräume: € 10,--/m² netto, zzgl. 20 % USt

- Halle: € 7,50/m² netto, zzgl. 20 % USt

- Freifläche: € 1,50/m² netto, zzgl. 20 % USt

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Linzer Gewerbegebiet. Dieses Betriebsbaugebiet verfügt über eine hervorragende Anbindung über die B1, A7 (Mühlkreisautobahn) und A1 (Westautobahn, Auffahrt Asten ca. 5 km). Nahversorgung, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung.

ENERGIEDATEN:

Halle: HWB 87 kWh/m²a, fGEE 0,65. Büro: HWB 47,6 kWh/m²a, Energieklasse B.

Energieausweise Stand 03/2013

Mietvertrag: Unbefristet, Mindestmietdauer 3 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap