

**Flexible Gewerbeliegenschaft mit Hallen- und Büroflächen  
im Südpark Linz zu vermieten!**



Außenfoto I

**Objektnummer: 6271/23109**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Nutzfläche:</b>	1.637,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	613,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	483,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	19
<b>Kaltmiete (netto)</b>	10.212,00 €
<b>Kaltmiete</b>	10.212,00 €
<b>USt.:</b>	2.042,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Top Gewerbeobjekt im Südpark Linz zu vermieten!

## Objektbeschreibung

Im Gewerbegebiet „Im Südpark“ in Linz steht ab dem dritten Quartal 2026 ein attraktives Gewerbeobjekt zur Vermietung. Das Objekt umfasst eine Halleneinheit mit ca. 613 m<sup>2</sup> (Im Südpark 209) sowie ein eigenständiges, dreigeschossiges Bürogebäude mit ca. 483 m<sup>2</sup> (Im Südpark 207). Das Bürogebäude bietet stützenfreie Grundrisse mit frei wählbarer Raumaufteilung und eignet sich auch für Präsentationszwecke. Büro und Halle sind über einen vorhandenen Liftschacht direkt verbunden. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige asphaltierte Freifläche (ca. 523 m<sup>2</sup>) und 19 eigene PKW-Stellplätze. Hinweis: Ein Teil des Gebäudekomplexes (Halle 7/2, ca. 540 m<sup>2</sup>) ist langfristig vermietet und steht nicht zur Verfügung.

## Ausstattung & Details

Flächenaufstellung (ca.):

- Hallenfläche 7/1 (Im Südpark 209): 613 m<sup>2</sup>
- Bürofläche dreigeschossig (Im Südpark 207): 483 m<sup>2</sup>
- Anteilige Gemeinschaftsfläche (Technikräume): 7,65 m<sup>2</sup>
- Freifläche (asphaltiert): 523 m<sup>2</sup>
- Parkplätze: 19 Stück

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.637 m<sup>2</sup>

### **Ausstattungs Highlights:**

- Halleneinheit mit ca. 613 m<sup>2</sup>, ca. 8 m Höhe bis Trägerunterkante, staplerbefahrbar (5 ton/m<sup>2</sup>)
- Ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Gasheizung mit Deckenstrahlplatten
- Dreigeschossiges Bürogebäude (483 m<sup>2</sup>) in Massivbauweise EI90, stützenfrei, frei wählbare Raumaufteilung
- Büro: Fußbodenheizung (Gaszentralheizung), abgehängte Decken mit Grundbeleuchtung, 3-fach Verglasung
- Büro: Bodenbelag Kunststoff/Teppich (Sanitär: Fliesen), Elektroinstallation exkl. EDV-Verkabelung
- Übergang Büro–Halle über vorhandenen Liftschacht
- 19 eigene PKW-Stellplätze straßenseitig, großzügige asphaltierte Freifläche (523 m<sup>2</sup>)

- Vollschutz-Brandmeldeanlage, Brandrauchentlüftung, Blitzschutz in beiden
- Gebäudeteilen
- Sanitäreinrichtung in jedem Geschoss, Umzäunung inkl. Zufahrtstor

## **Bauweise & Technik**

- Halle: Stahlbeton-Fertigteilstützen, Holzleimbindererelemente, Stahlbeton-
- Fertigteilmwände bis 1 m Höhe, darüber Trapezprofilbleche mit PU-Schaumisolierung
- (10 cm, U-Wert 0,20)
- Halle: Wärmedämmte Dachkonstruktion, PVC-Folie 1,8 mm, extensive
- Dachbegrünung, Dachlaterne 28 m × 3 m mit Wärmedämmglas
- Halle: Monolithische Bodenplatte geschliffen, Belastung ca. 5 ton/m<sup>2</sup>, Hallenhöhe
- ca. 8 m
- Halle: Hallenleuchten ca. 250 lux, schlüsselfertige Elektroinstallation, Blitzschutz,
- Außenbeleuchtung
- Büro: Tragendes System in Massivbauweise EI90, Stützen und Massivdecken in
- Stahlbeton

- Büro: Fenster in 3-fach Verglasung, Kunststofffenster Alu-beklipst grau, Portale in
- Aluminium pulverbeschichtet
- Büro: Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler, Fußbodenheizung, abgehängte
- Decken mit Grundbeleuchtung
- Büro: Stützenfrei, Raumaufteilung in Rigipsständerbau frei wählbar, Übergang zur
- Halle über Liftschacht

## **Mietpreise & Kosten**

Alle Preise verstehen sich monatlich netto, zzgl. 20 % USt, Betriebskosten, Heizkosten, Strom und Telefon. Die Preisbereiche berücksichtigen die unterschiedlichen Nutzungsarten, Ausstattungsniveaus und Lagen innerhalb des Objekts (z. B. Büroflächen im Obergeschoss, Technik- oder Sozialräume im Erdgeschoss).

- Büro-, Präsentations- und Sozialräume: € 10,--/m<sup>2</sup>
- Halle: € 7,50/m<sup>2</sup>
- Freifläche: € 1,50/m<sup>2</sup>

## **Vertragskonditionen**

- Mietvertrag auf unbestimmte Dauer

- Kündigungsverzicht des Mieters: mindestens 3 Jahre
- Kündigungsfrist: 6 Monate zum Quartalsende (nach Ablauf der Mindestlaufzeit)
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten (auch als Bankgarantie möglich)
- Vertragsgebühr: durch den Mieter zu tragen
- Keine Vertragserrichtungskosten

#### Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich Im Südpark 207/209, 4030 Linz, im etablierten Gewerbegebiet „Im Südpark“. Dynamisches Betriebsbaugebiet mit hervorragender 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/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,65. Büro: HWB 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieklasse B.

Energieausweise Stand 03/2013 – Erneuerung vor Mietvertragsabschluss erforderlich.

Mietvertrag: Unbefristet, Mindestmietdauer 3 Jahre

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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](http://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