

**Zentrale Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit -
Werthaltige Geschäftsfläche in Linzer Frequenzlage - mit
starker Sichtbarkeit und flexibler Flächenstruktur**



Objektnummer: 6674/370

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	496,65 m²
WC:	1
Keller:	12,72 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.453.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

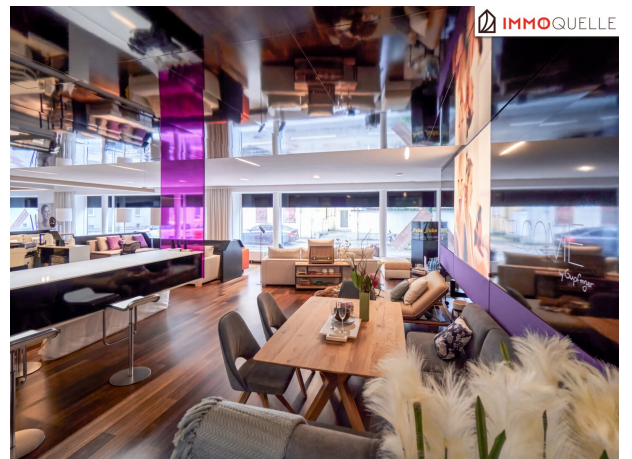
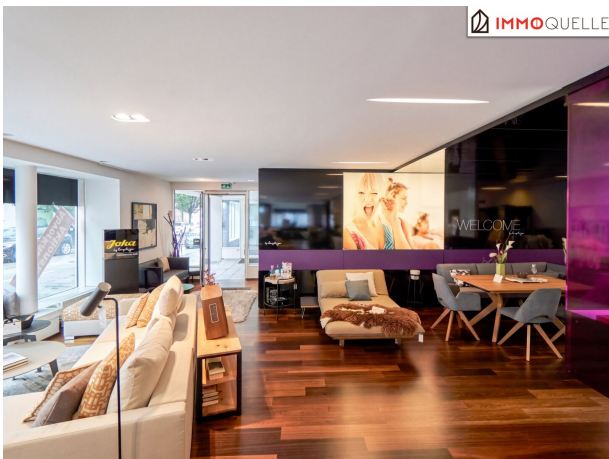


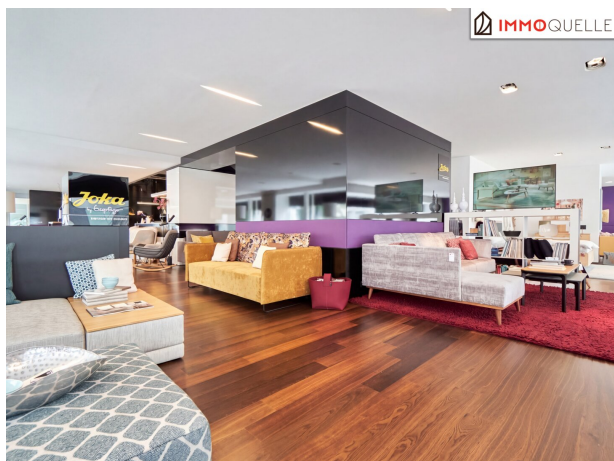
Adrian Schuster

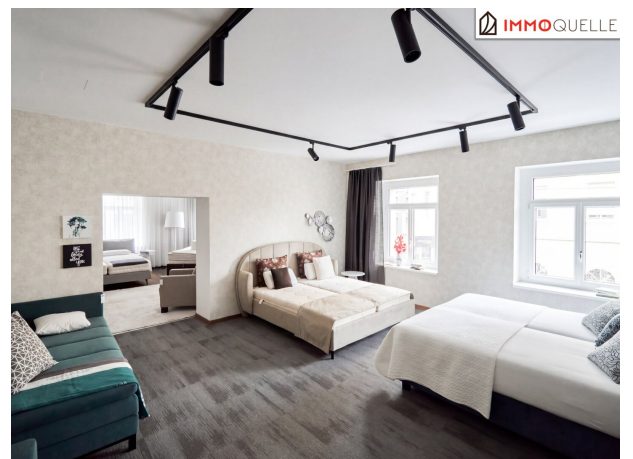
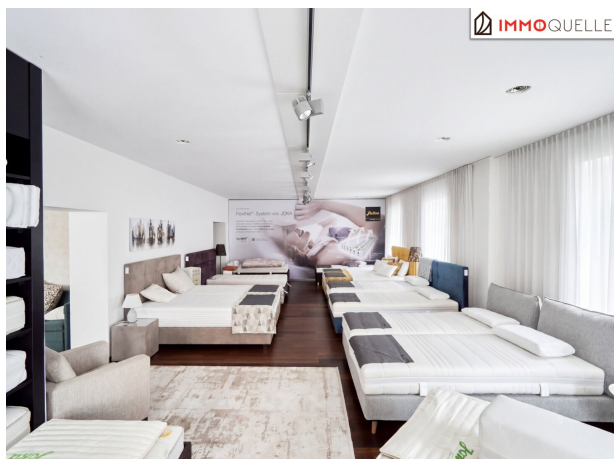
IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





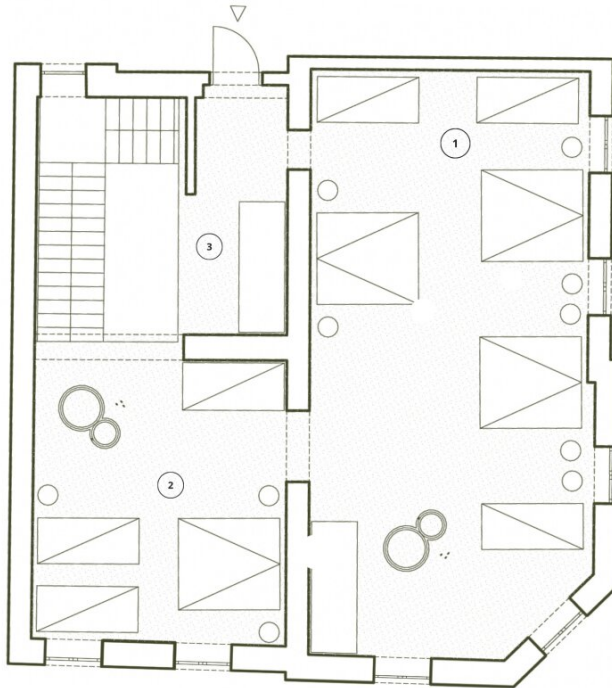






GRUNDRISSPLAN

Obergeschoss



Zentrale Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit

Werthaltige Geschäftsfläche in Linzer Frequenzlage - mit starker Sichtbarkeit und flexibler Flächenstruktur



Adresse: Bürgerstraße 26, 4020 Linz

01	BÜRO-/GESCHÄFTSFLÄCHE 1	ca. 62,35 m ²
02	BÜRO-/GESCHÄFTSFLÄCHE 2	ca. 29,43 m ²
03	STIEGENFLÄCHE	ca. 12,50 m ²

Nutzfläche: ca. 114,28 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:

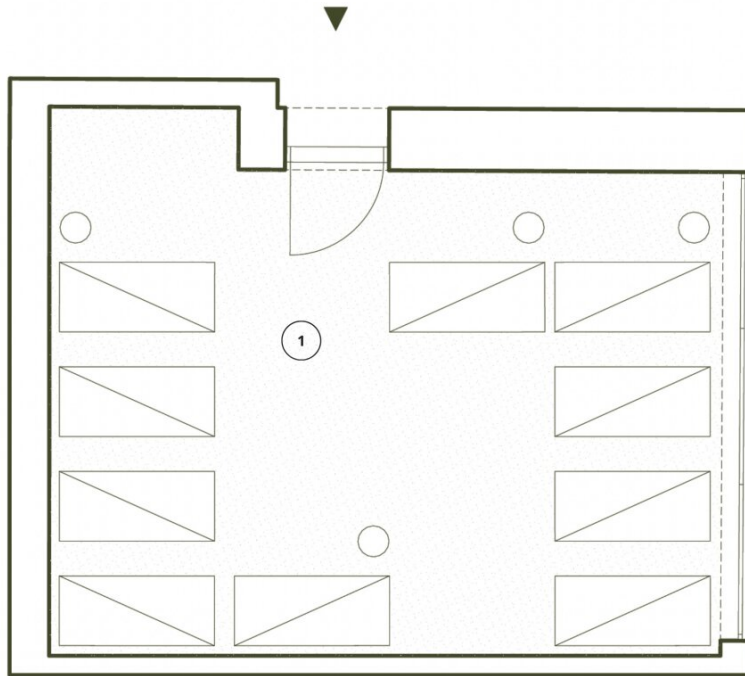


IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Zentrale Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit

Werthaltige Geschäftsfläche in Linzer Frequenzlage - mit starker Sichtbarkeit und flexibler Flächenstruktur



Adresse: Bürgerstraße 26, 4020 Linz

01 BÜRO-/GESCHÄFTSFLÄCHE ca. 61,49 m²

Nutzfläche: ca. 61,49 m²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

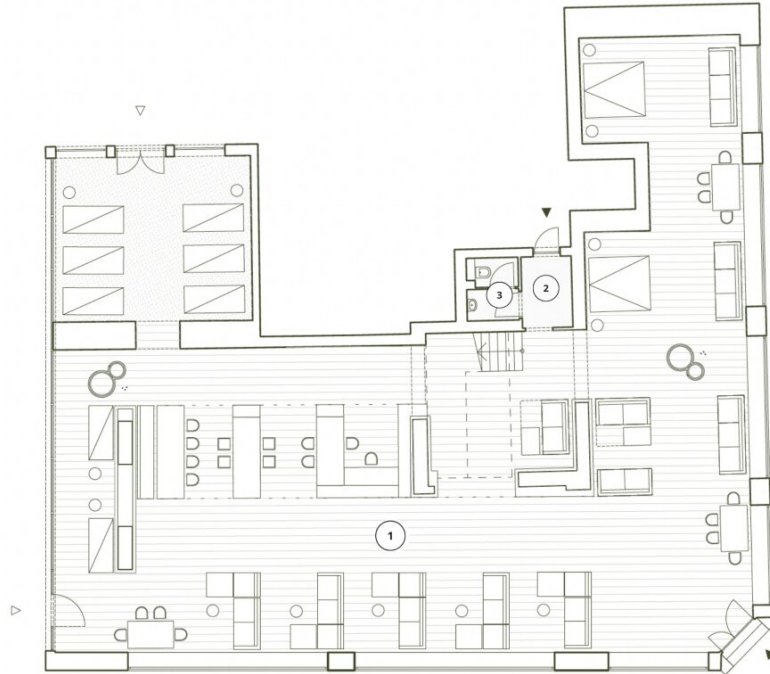
Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Zentrale Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit

Werthaltige Geschäftsfläche in Linzer Frequenzlage -
mit starker Sichtbarkeit und flexibler Flächenstruktur



Adresse: Bürgerstraße 26, 4020 Linz

01	BÜRO-/GESCHÄFTSFLÄCHE	ca. 312,86 m ²
02	VR	ca. 4,89 m ²
03	WC	ca. 3,13 m ²

Nutzfläche: **ca. 320,88 m²**

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:



IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zentrale Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit

Werthaltige Geschäftsfläche in Linzer Frequenzlage - mit starker Sichtbarkeit und flexibler Flächenstruktur

Willkommen in der Bürgerstraße 26-28 in Linz. Hier präsentiert sich eine großzügige Geschäftsfläche, die durch ihre zentrale Lage, ihre klare Raumstruktur und ihre vielseitige Nutzbarkeit überzeugt. Mit insgesamt ca. 496,65 m² Nutzfläche bietet das Lokal ein durchdachtes Raumangebot für unterschiedliche gewerbliche Konzepte.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Geschäftsfläche mit ca. 320,88 m², die derzeit als Schaumraum genutzt wird. Der U-förmige Grundriss sorgt für eine angenehme Raumführung und schafft ideale Voraussetzungen für Präsentation, Verkauf und Kundenkontakt. Die großen Fensterflächen sorgen für gute Sichtbarkeit nach außen und bieten attraktive Möglichkeiten zur Produktpräsentation.

Über die im Erdgeschoss integrierte Treppe gelangt man direkt in das Obergeschoss. Dort stehen weitere ca. 114,28 m² zur Verfügung, die flexibel als Bürofläche genutzt werden können. Die direkte Verbindung innerhalb des Geschäftslokals sorgt für kurze Wege und unterstützt eine effiziente Nutzung im laufenden Betrieb.

Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein weiterer Raum mit ca. 61,49 m² zur Verfügung. Diese Fläche erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet Spielraum für Organisation, Lagerung oder zukünftige Anpassungen. Ergänzt wird das Lokal durch drei Kellerräume mit insgesamt ca. 12,72 m².

Investment mit Perspektive

Das Geschäftslokal ist aktuell unbefristet an ein Möbelgeschäft vermietet, wodurch sich für Käufer eine stabile und langfristig gesicherte Einnahmesituation ergibt. Die Immobilie erwirtschaftet eine stabile Rendite und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in Linzer Frequenzlage dar - mit solider Ertragsbasis und nachhaltigem Wertpotenzial.

Zusätzlich werden zwei Autoabstellplätze verkauft. Diese sind ebenfalls vermietet und erwirtschaften zusätzlich eine Rendite. Damit ergänzen sie das Geschäftslokal nicht nur praktisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll und bieten eine zusätzliche, stabile Ertragskomponente innerhalb des Gesamtinvestments.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap