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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

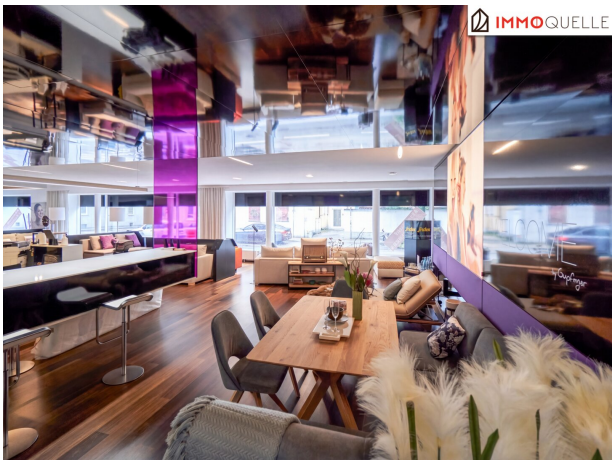
IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541

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

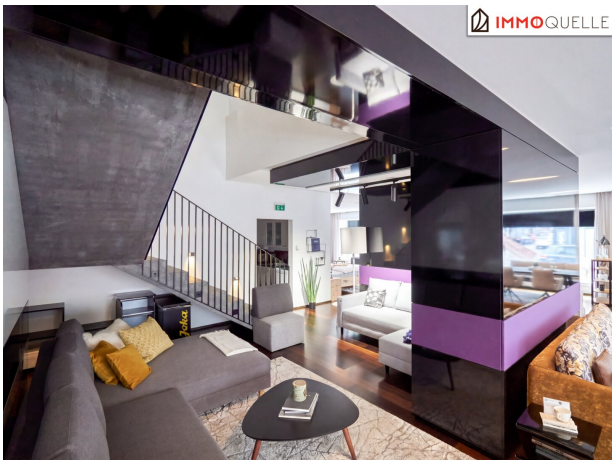

IMMOQUELLE
Joka


IMMOQUELLE
WELCOME

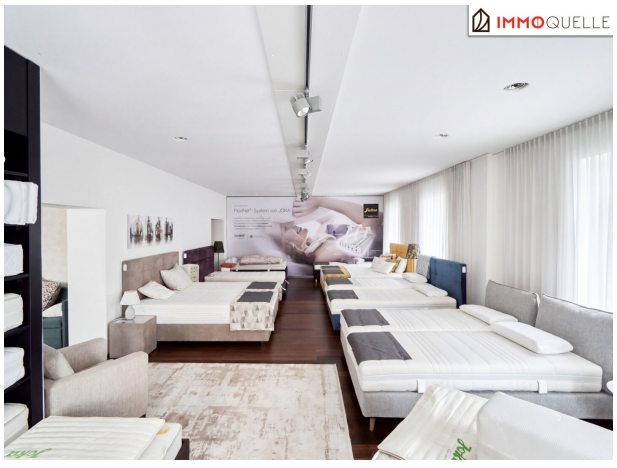

IMMOQUELLE

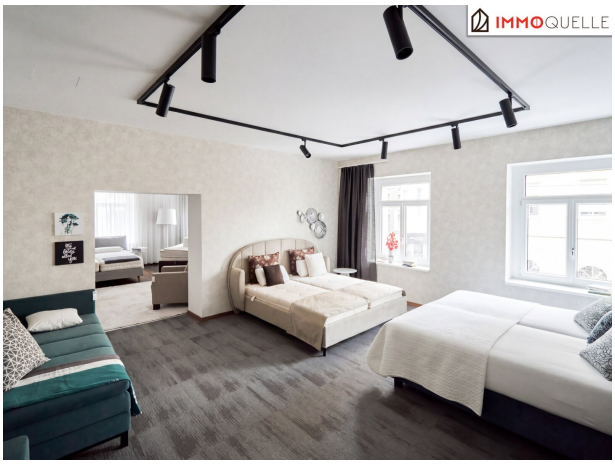














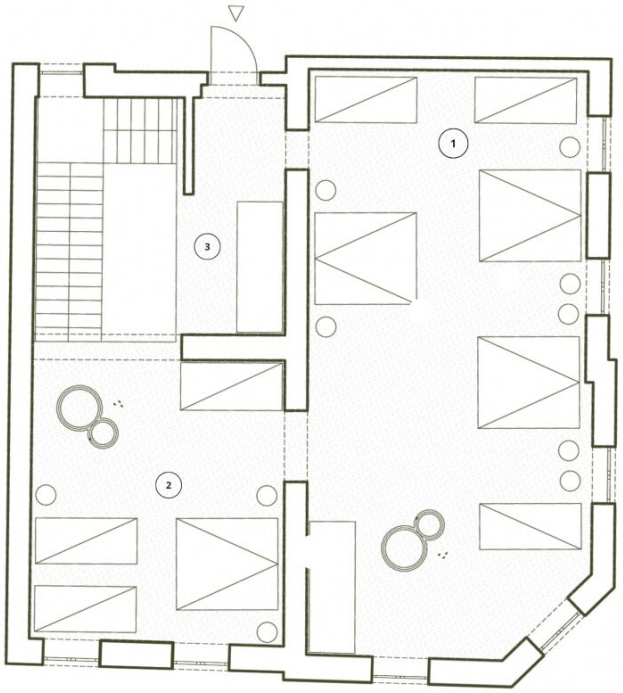



Natürlich besser schlafen


IMMOQUELLE

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 m²
02	BÜRO-/GESCHÄFTSFLÄCHE 2	ca. 29,43 m²
03	STIEGENFLÄCHE	ca. 12,50 m²

Nutzläche: 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

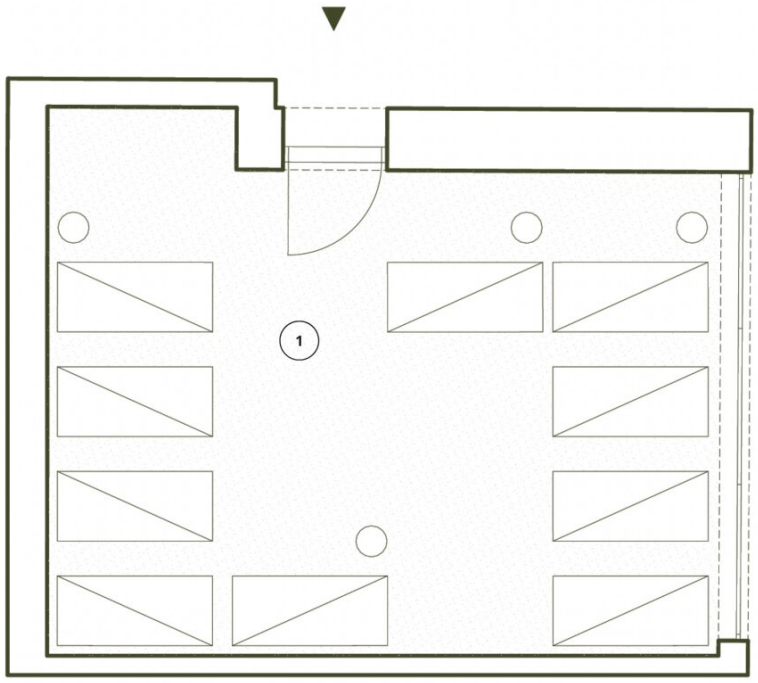
Verkauf:

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
Nutzläche:		**ca. 61,49 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

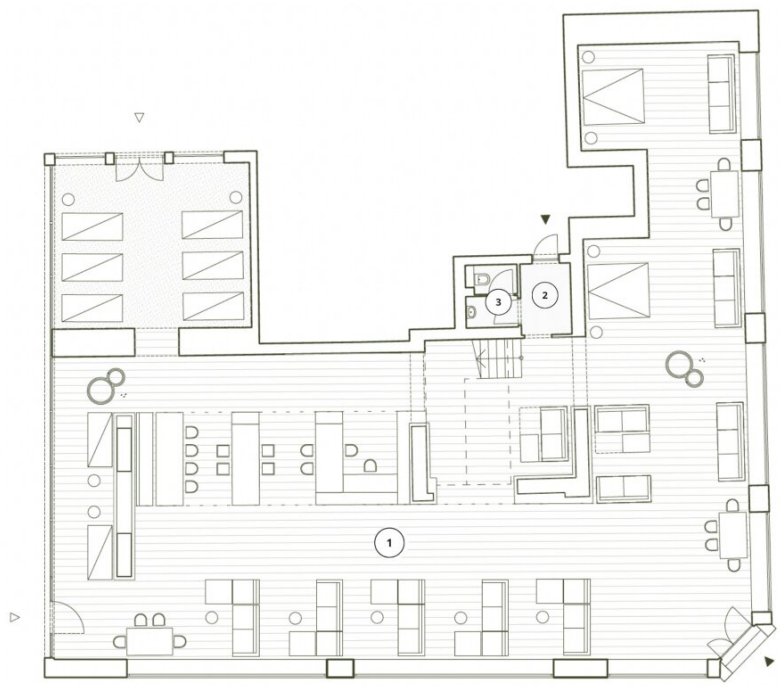
Verkauf:

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. 312,86 m²
02	VR	ca. 4,89 m²
03	WC	ca. 3,13 m²
Nutzläche:		**ca. 320,88 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

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 Schauraum 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
Schule <500m
Kindergarten <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