Attraktives Büro- und Gewerbeinvestment in der Linzer Industriezeile – flexible Eigennutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

Objektnummer: 2086/26068

Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	3.245,00 m²
Lagerfläche:	716,00 m²
Bürofläche:	2.529,00 m²
Stellplätze:	69
Keller:	255,43 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	4.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gerold Stadlhuber

IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber
Goethestraße 11
4020 Linz

T 0732/600 100
H 0664/4600100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

FAB
www.fab.at
IMMOS

IMMOS
FAB

IMMOS
FAB

miteinander

Benützung des
Aufzuges im
Brandfall
lebensgefährlich
und deshalb
Diese Aufzugsanlage wird in regelmäßigen
Abständen gewartet und betreut.
Ihre TK Elevator Niederlassung Oberösterreich
wünscht eine angenehme Fahrt.
24H SERVICE-ZENTRALE
0732 78 17 28
TKE
5
7 Personen
525 kg
4/12758
Thyssen Aufzüge GmbH
Baujahr 1978
Modernisierung 2017
Aufzug im Brandfall nicht benutzen
Do not use lift in the event of fire
ThyssenKrupp
Zu Ihrer Sicherheit ist dieser Aufzug rund um die Uhr
mit einem Fernüberwachungssystem verbunden.
Im Falle einer Störung bzw. eines Notfalls betätigen
Sie für mindestens 3 Sekunden den Notruftaster
Es wird automatisch eine Sprechverbindung mit der
Servicezentrale von TK Elevator hergestellt.
TKE

Objektbeschreibung

In hervorragender Unternehmens- und Verkehrslage der Linzer Industriezeile gelangt eine etablierte Büro- und Gewerbeliegenschaft zum Verkauf. Die Nähe zum Hafen, zu wichtigen Verkehrsachsen und zum öffentlichen Verkehr verbindet sich mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die drei Baukörper umfassen ein dreigeschossiges Bürohaus mit 599 m², ein sechsgeschossiges Haupthaus mit 1.930 m² sowie zwei Lagerbereiche mit insgesamt 716 m². Damit stehen 3.245 m² vermietbare Nutzfläche zur Verfügung: 2.529 m² Büro- und 716 m² Lagerfläche.

Der Gebäudebestand wurde laufend instandgehalten und adaptiert, umfassend saniert und bedarfsgerecht saniert. Die Bürobereiche sind klimatisiert; beheizt wird über die Fernwärme Linz. Im barrierefrei erschlossenen Haupthaus stehen Personen- und Lastenlift zur Verfügung.

Der Vermietungsgrad beträgt derzeit rund 90 %. Mit Jahresende werden zusätzliche Flächen für Neuvermietung, Eigennutzung oder Repositionierung verfügbar. Die Liegenschaft verfügt über einen sehr guten Mietermix; Details erhalten Interessenten gerne auf Anfrage.

Im J**ahre 2025** betrug der Jahresnettomietertrag rund **€ 300.000**. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht dies einer rechnerischen Potenzialrendite von rund **6,5 % p. a.**!

Ausstattung und Vorteile

- 2.529 m² Bürofläche und 716 m² Lagerfläche
- Klimatisierte Bürobereiche
- Fernwärme Linz mit drei Heizkreisen
- Personen- und Lastenlift im Haupthaus
- Barrierefreie Erschließung
- 59 Mitarbeiter- sowie 10 Kunden- und Besucherstellplätze

- Elektrische Schrankenanlage mit Fernbedienung

- Energieausweis vorhanden

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ergänzende Unterlagen wie weitere Ansichten, eine ausführliche Fotodokumentation, Grundrisspläne, Mietzinsaufstellungen und Bestandslisten zur Verfügung. Ebenso ersuchen wir um Ihre vollständig ausgefüllte Anfrage (Vor- und Nachname, Adresse, Email, Telefonnummer). Unser Anbot ist kostenlos und unverbindlich. Sämtliche Angaben wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Eine Änderung des Angebots und ein Zwischenverkauf sind vorbehalten. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verweisen wir auf die geltende Immobilienmaklerverordnung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap