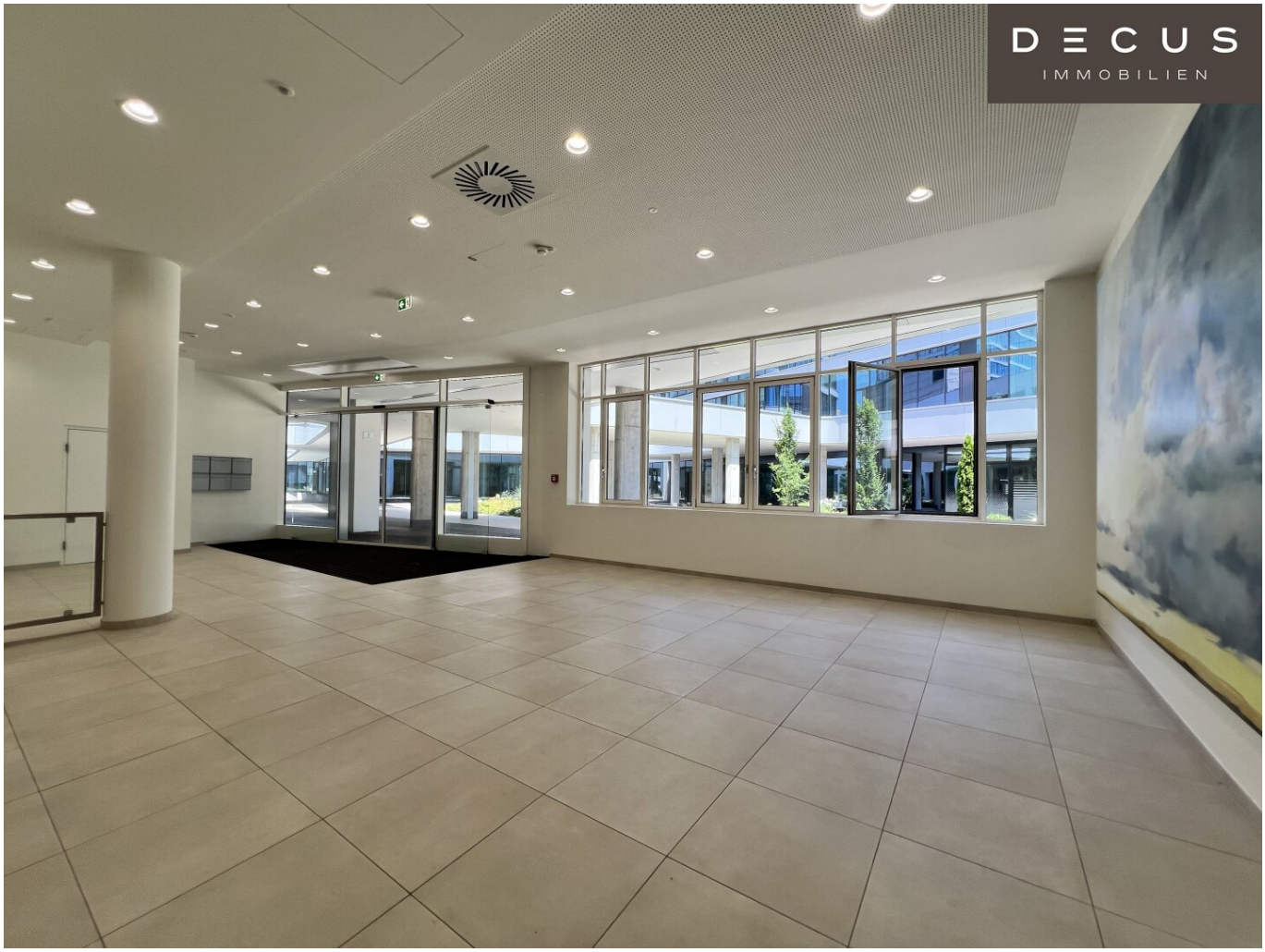
TECHBASE LINZ – Moderner Business-Campus für innovative Unternehmen



Bauteil 1 - Eingangsbereich

Objektnummer: 1170390/19

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Pauli-Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	252,00 m²
Heizwärmebedarf:	19,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaltmiete (netto)	3.603,60 €
Miete / m²	14,30 €
Betriebskosten:	1.008,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



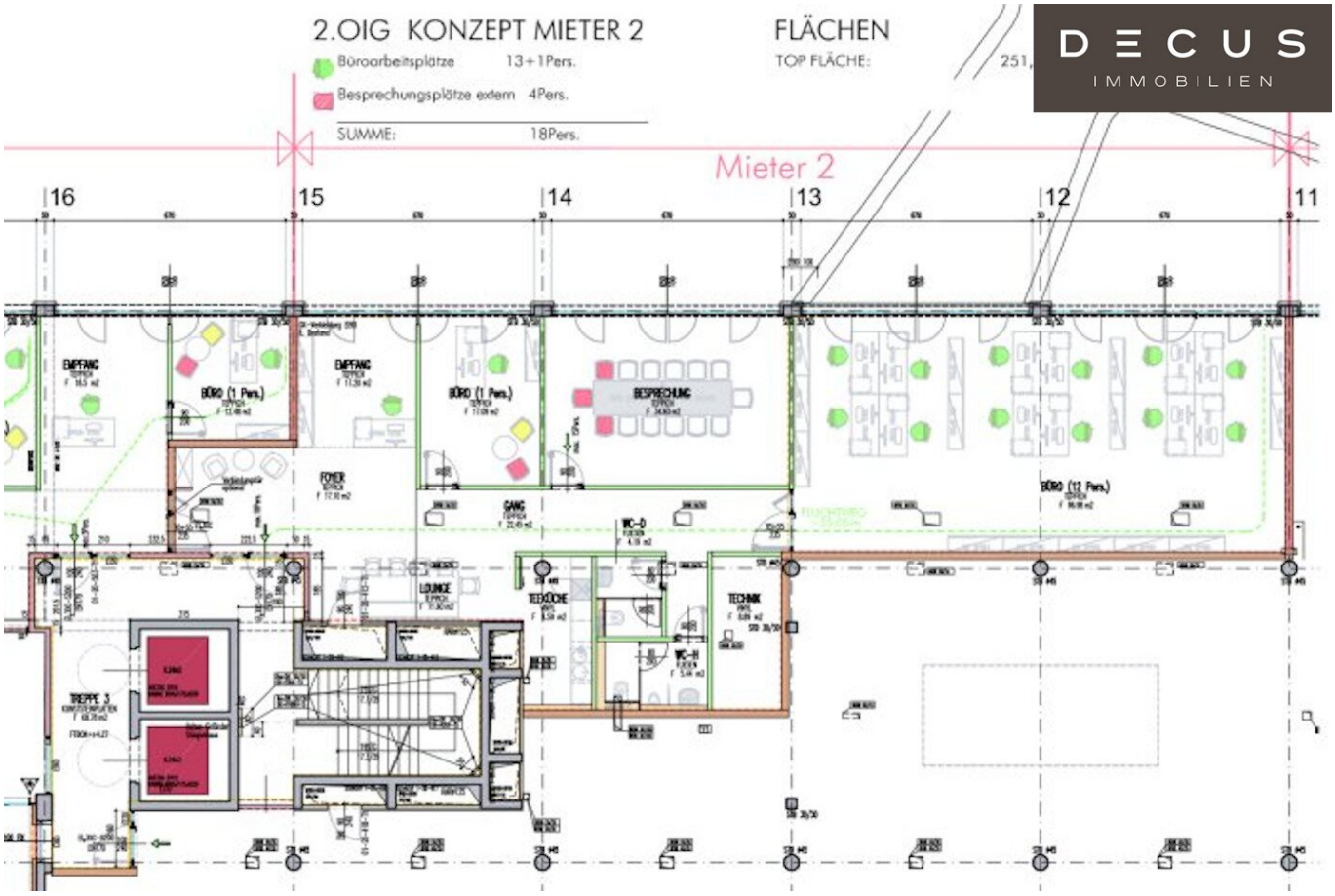
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10






2.OIG KONZEPT MIETER 2
Büroarbeitsplätze 13+1Pers.
Besprechungsplätze extern 4Pers.
SUMME: 18Pers.
FLÄCHEN
TOP FLÄCHE: 251,
Mieter 2
16
15
14
13
12
11
EMPFANG
BÜRO (1 Pers.)
EMPFANG
BÜRO (1 Pers.)
BESPRECHUNG
FOYER
GANG
WC-D
BÜRO (12 Pers.)
LOUNGE
TEEKÜCHE
TECHNIK
WC-H
TREPPE 3

Objektbeschreibung

Gebäude und Lage:

Auf dem traditionsreichen Siemens-Gelände an der Wolfgang-Pauli-Straße, direkt gegenüber dem WIFI OÖ, entstand mit **„Techbase Linz“** ein moderner und zukunftsorientierter Unternehmenscampus. Der Standort bietet optimale Rahmenbedingungen für etablierte Unternehmen als auch für junge, dynamische Firmen und innovative Start-ups.

Techbase Linz verbindet moderne Büroflächen mit einer vielseitigen Infrastruktur direkt am Campus. Unternehmen und Mitarbeiter profitieren von einem **Konferenzzentrum,** einem **Restaurant/Café,** einem **Lebensmittelmarkt (BILLA)** sowie **attraktiven Grün- und Aufenthaltsbereichen**. Damit bietet der Campus weit mehr als reine Büroflächen und schafft ein Umfeld, in dem Arbeiten, Kommunikation und Erholung ideal miteinander verbunden werden.

Ein wesentlicher Pluspunkt ist die **hervorragende Lage** und **Verkehrsanbindung**. Die notwendige Infrastruktur befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Straßenbahn und Bus, der Autobahnanschluss sowie zahlreiche Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus **zentraler Lage, optimaler Erreichbarkeit** und **moderner Business-Infrastruktur** macht die Techbase Linz zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die Wert auf professionelle Rahmenbedingungen und eine zeitgemäße Arbeitsumgebung legen.

Moderne Büroflächen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

Die Techbase Linz wurde in **drei Bauetappen** errichtet. Die Fertigstellung und der Bezug der einzelnen Bauabschnitte erfolgten laufend. **Mehr als 90 % der verfügbaren Mietflächen sind vergeben**.

Unternehmen von nationalem und internationalem Renommee haben sich bereits für diesen Standort entschieden. Zu den ansässigen Unternehmen zählen unter anderem **Siemens, Industrie Informatik, BDO, Kühne + Nagel, solvistas, DIG und Agilox**.

Aktuell stehen nur noch **wenige attraktive Büroflächen** zur Verfügung.

Die Büroflächen werden mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet und verfügen über eine moderne **Klimatisierung**. Da sich einzelne Flächen noch in der Ausbauphase befinden, besteht die Möglichkeit, **individuelle Anforderungen** und **Mieterwünsche** bei der Gestaltung

zu berücksichtigen.

So können die Räumlichkeiten optimal auf die jeweiligen betrieblichen Anforderungen abgestimmt werden – von klassischen Einzel- und Teambüros bis hin zu modernen, offenen Arbeitswelten.

Standort für Unternehmen mit Zukunft

Techbase Linz versteht sich als Innovations- und Technologieschmiede und bietet ein Umfeld für Unternehmen, die sich weiterentwickeln, wachsen und neue Ideen verwirklichen möchten.

Die Kombination aus **hochwertigen Büroflächen, moderner Gebäudetechnik, attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten** und **umfassender Infrastruktur direkt am Campus** schafft ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

Ein weiterer Vorteil: In der **hauseigenen Tiefgarage** stehen ausreichend **Stellplätze zur Anmietung** zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick:

- **Moderner Business-Campus „Techbase Linz“**
- Direkt gegenüber dem **WIFI OÖ**
- Hochwertige Ausstattung
- **ÖGNI GOLD Zertifizierung**
- **Klimatisierte Büroflächen**
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** und Mitsprache bei der Planung
- Moderne und multifunktionale Business-Infrastruktur

- **Konferenzzentrum** direkt am Campus
- **Restaurant/Café** am Standort
- **Lebensmittelmarkt** direkt am Campus
- Attraktive **Grün- und Aufenthaltsbereiche**
- Sehr gute **Anbindung an den öffentlichen Verkehr**
- Rasche Erreichbarkeit des **Autobahnanschlusses**
- Zahlreiche Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- **Hauseigene Tiefgarage**
- Ausreichend **Stellplätze zur Anmietung** verfügbar

Mit Techbase Linz steht Unternehmen ein moderner Campus zur Verfügung,
der **professionelle Arbeitswelten mit einer hochwertigen Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität** verbindet.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich eine der **letzten verfügbaren Büroflächen** an einem der etabliertesten und gefragtesten Unternehmensstandorte in Linz.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 19 kWh/m²a

Stellplätze:

Auf der Liegenschaft stehen **PKW-Stellplätze in der Tiefgarage** zur Anmietung zur Verfügung.

EUR 115,-- zuzüglich 20% Umsatzsteuer monatlich / Stellplatz

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegenen **Bus- und Straßenbahnhaltestellen** sind in **wenigen Gehminuten erreichbar** und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb des Linzer Stadtgebiets. Die Haltestelle **WIFI/Linz AG** befindet sich direkt am östlichen Ende der Wolfgang-Pauli-Straße.

Auch der **Linzer Hauptbahnhof** ist rasch erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Der Standort befindet sich nur 400m entfernt zum Autobahnanschluss der **A7 Mühlkreis-Autobahn** mit Verbindungen in Richtung Wien, Salzburg, Passau und Freistadt. Die nahegelegene **Wiener Straße** stellt eine wichtige innerstädtische Verkehrsachse dar.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap