

Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr



Objektnummer: 5738/2051

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse 4
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	1.279,55 m ²
Bürofläche:	1.184,19 m ²
Terrassen:	4

Ihr Ansprechpartner



Fritz Reisetbauer

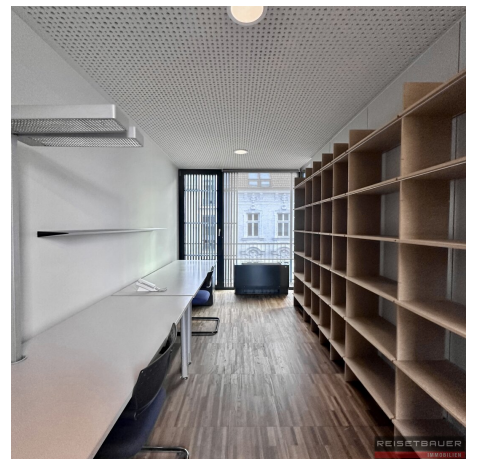
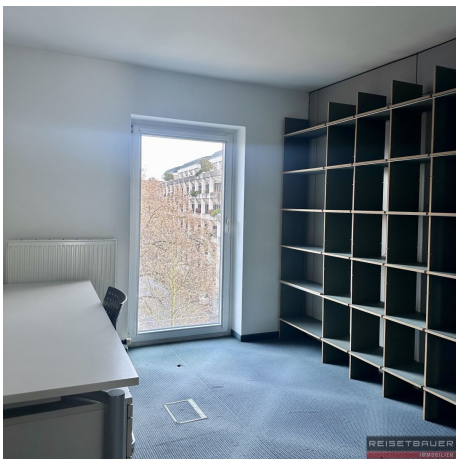
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

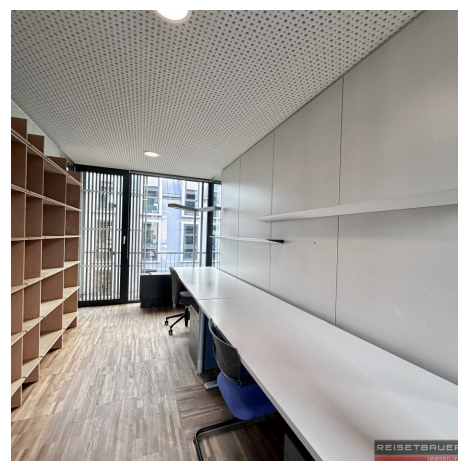
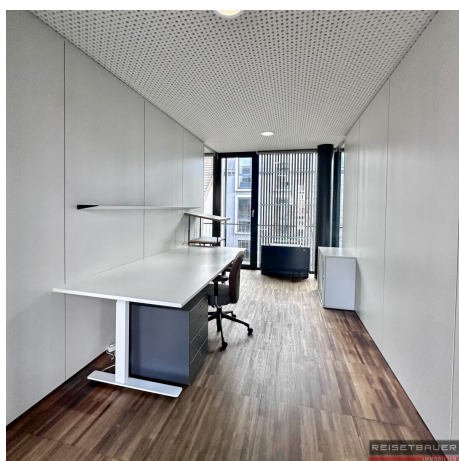
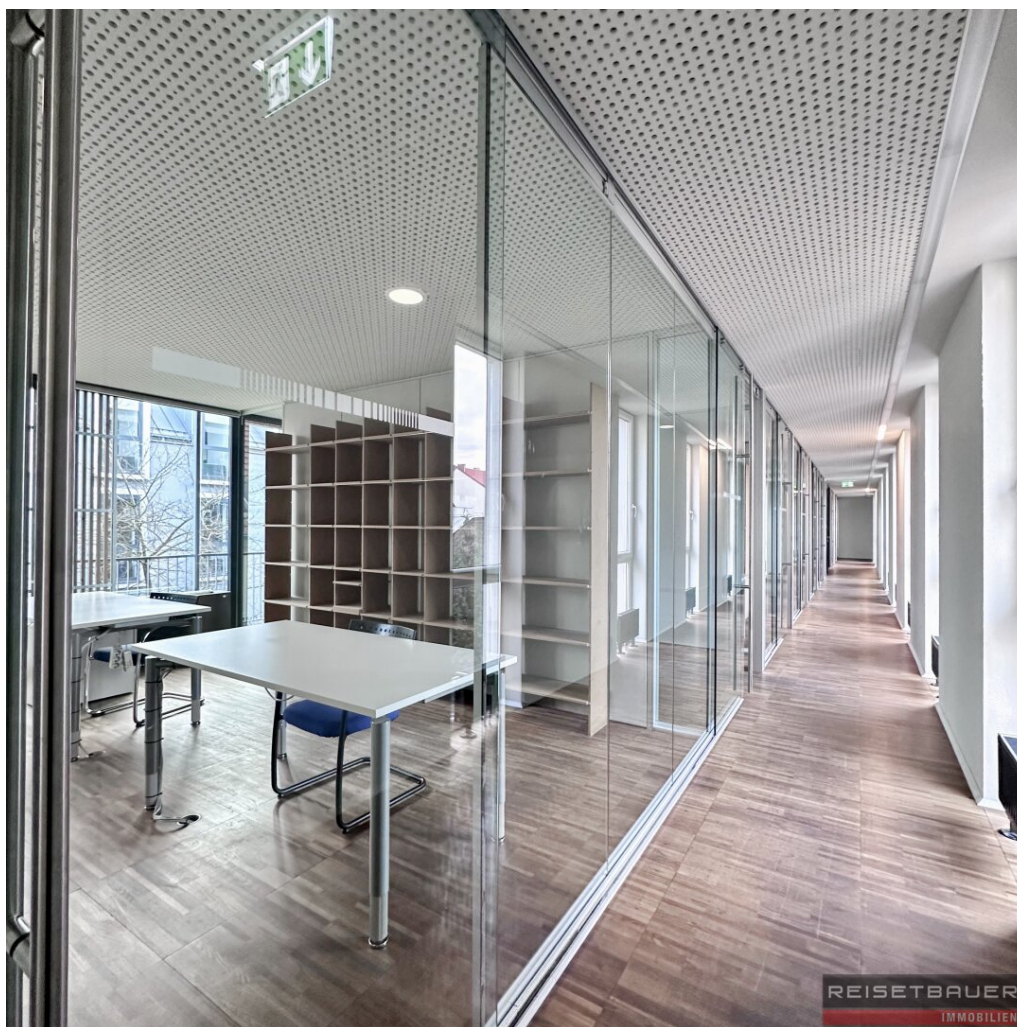
T +43 732 665180
H +43 664 3605605
F +43 732 665180-9

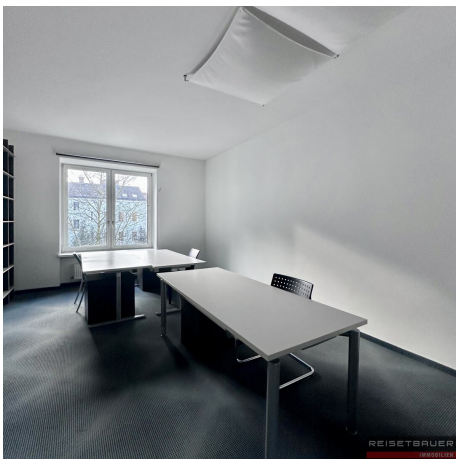
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

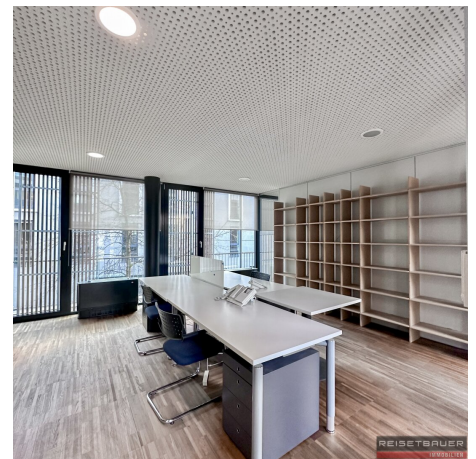
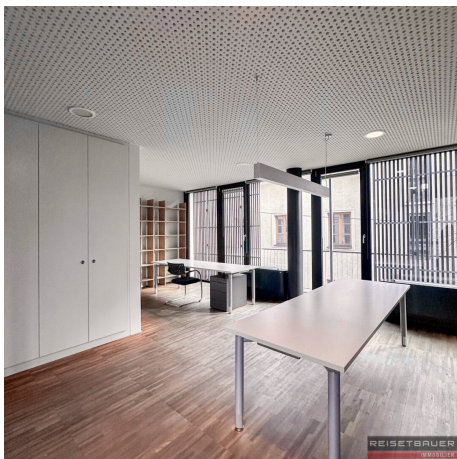


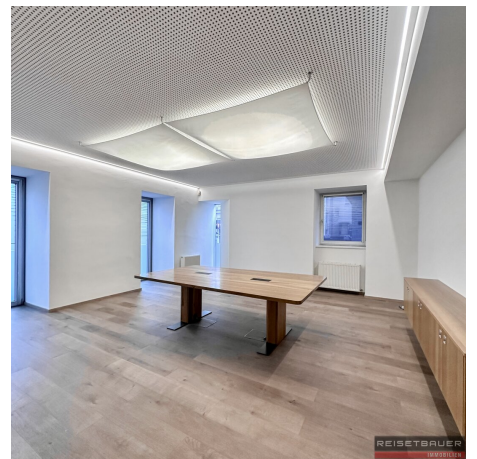
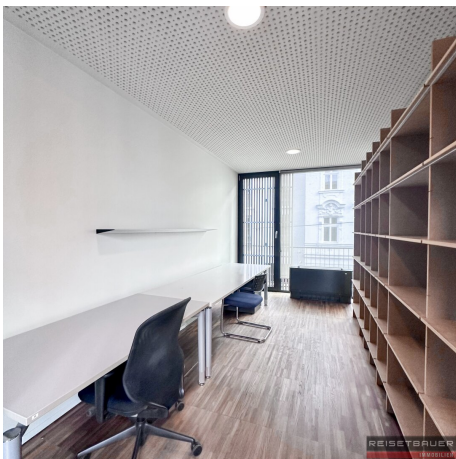
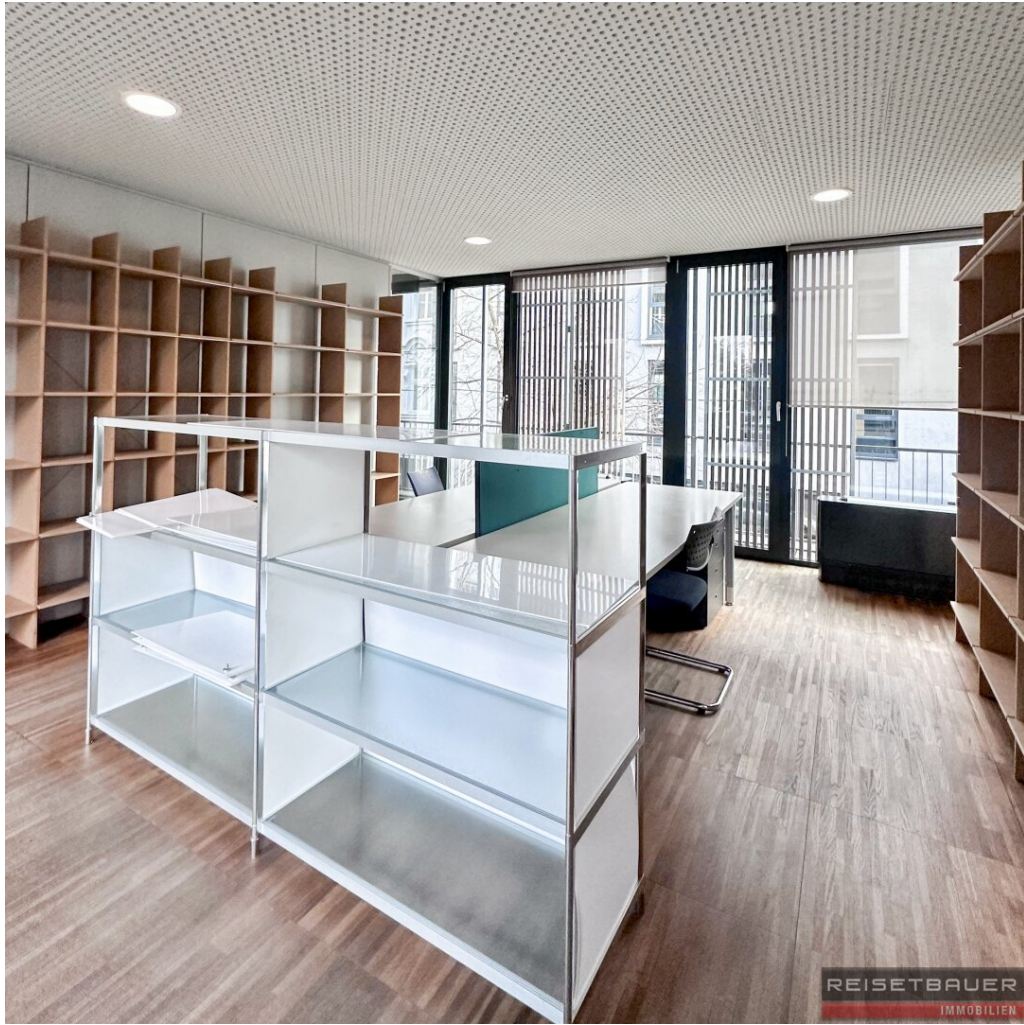


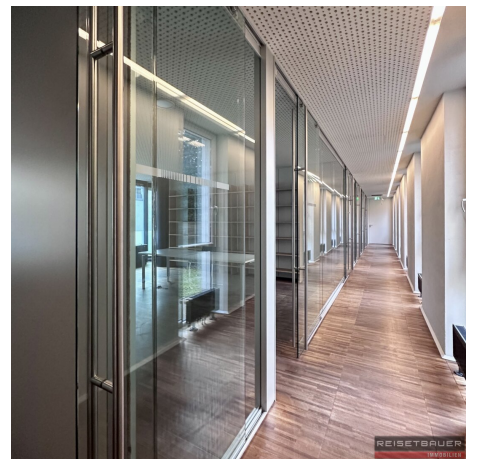


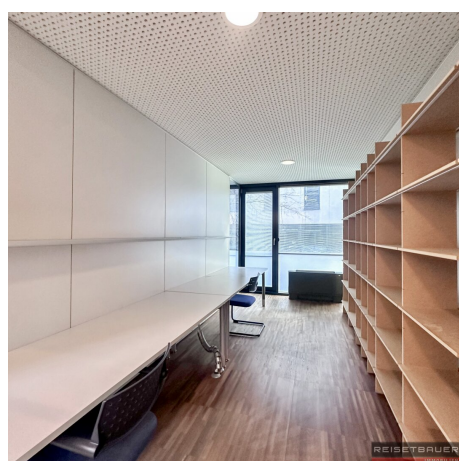
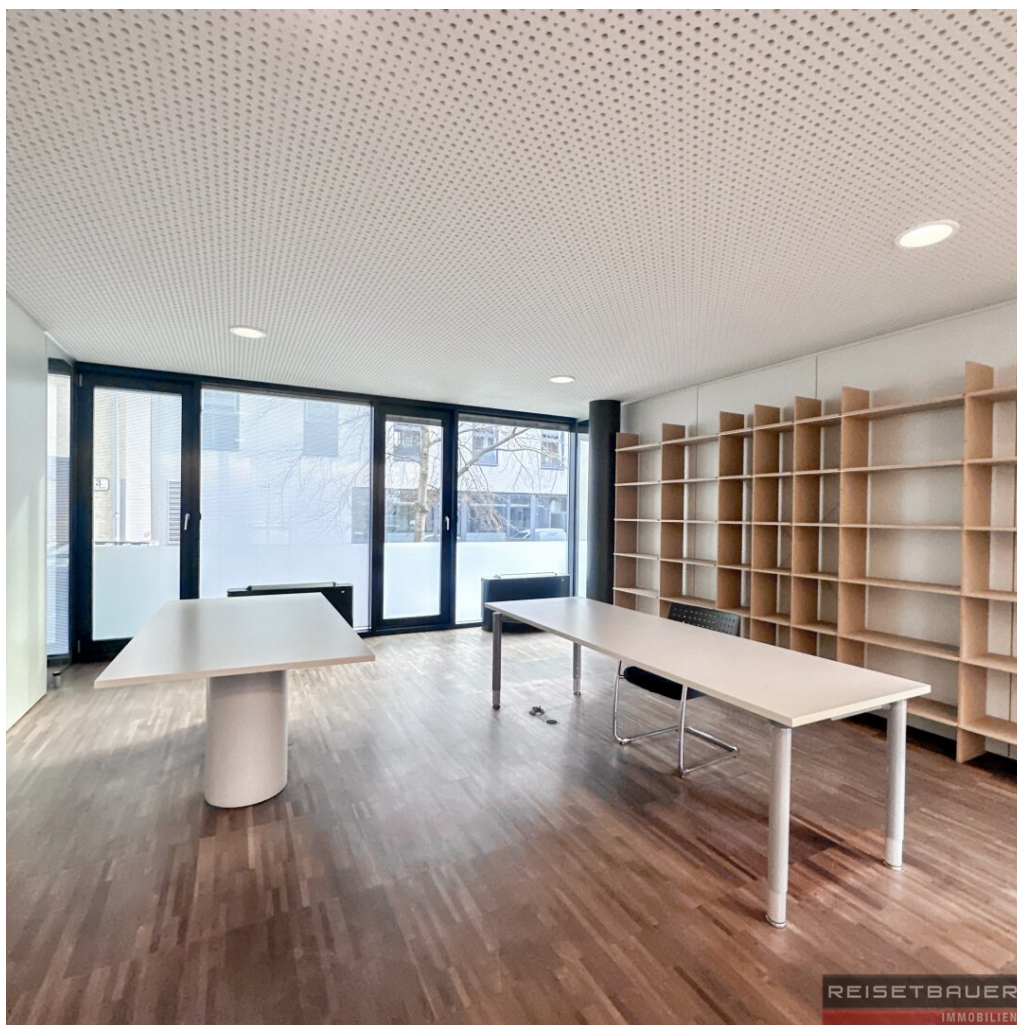












ARKFORM



30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 500 1:500
REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM

000 ARKFORM Flächenaufstellung Neugasse 2

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche	Erdgeschoss	198,17
	1. Obergeschoss	103,14
	2. Obergeschoss	103,74
	3. Obergeschoss	104,12
		429,17 m²

Erschließung	Erdgeschoss	32,22
	1. Obergeschoss	51,64
	2. Obergeschoss	49,83
	3. Obergeschoss	55,57
		189,26 m²

Nebenfläche	Erdgeschoss	3,47
	1. Obergeschoss	3,47
	2. Obergeschoss	5,06
	3. Obergeschoss	3,47
		15,46 m²
		633,89 m²

Flächenaufstellung Neugasse 4

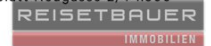
Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche	Erdgeschoss	100,30
	1. Obergeschoss	125,86
	2. Obergeschoss	125,86
	3. Obergeschoss	64,34
		416,36 m²

Erschließung	Erdgeschoss	48,86
	1. Obergeschoss	49,83
	2. Obergeschoss	49,83
	3. Obergeschoss	99,34
		246,86 m²

Nebenfläche	Erdgeschoss	16,22
	1. Obergeschoss	4,26
	2. Obergeschoss	4,26
	3. Obergeschoss	5,68
		30,42 m²
		693,64 m²

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Datenblatt Neugasse 2/4 1:500



Planungslösungen sind geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts



Architectural floor plan of a building complex. The plan shows a long, narrow building with a central corridor and several rooms. Rooms are labeled with their names and areas in square meters. The building is surrounded by a parking lot and a green area with trees. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Rooms and areas (m²):

- AK 114 m²
- Er 18,92 m²
- Er 20,04 m²
- Büro 13,50 m²
- Büro 13,50 m²
- Büro 13,50 m²
- Büro 13,50 m²
- Büro 13,50 m²
- Büro 13,50 m²
- WC 1,08 m²
- Er 21,41 m²
- Er 11,24 m²
- Büro 14,40 m²
- Büro 17,91 m²
- Büro 14,07 m²
- Büro 17,91 m²

Other labels: NEUGASSE 2-4 EG, NEUGASSE, PARK, 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000.

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

Architectural floor plan of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms and corridors. The rooms are labeled in German, including Büro (Office), Er. (Entrance), and WC (Toilet). The plan also shows a parking area with several cars parked. The building is situated on a plot with trees and a parking area.

Plannungsleistungen und Änderungen Eigentum des Architekturbüros ARNDT&GROSS. Verantwortlich und Mitwirkende an diesem mit Zustimmung des Bauherrn!

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM



30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 2.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 3.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse KG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



Planungsleistungen sind Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts.

Objektbeschreibung

Dieses Bürohaus in zentraler Lage bietet auf 1.280 m² Nutzfläche über vier Etagen hinweg ein modernes, flexibles Arbeitsumfeld mit moderner Ausstattung und idealer Anbindung.

Die angebotenen Büroflächen verteilen sich auf zwei separate Gebäudeteile, die jeweils über einen Lift bzw. ein Treppenhaus verfügen. Dadurch wird eine effiziente Erschließung aller Ober- und Untergeschosse gewährleistet. Diese Struktur garantiert nicht nur eine maximale Flexibilität bei der Raumnutzung, sondern auch höchste Privatsphäre für den zukünftigen Mieter. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre in allen Räumen.

Geschosse (Büroflächen inkl. Nebenflächen):

Erdgeschoss: 319 m²

1. Obergeschoss: 338 m²

2. Obergeschoss: 339 m²

Dachgeschoss: 284 m²

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Büroflächen etagenweise anzumieten. Der Mietzins richtet sich nach der Größe und der Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse und die Terrassenflächen in allen Geschossen, die sich ideal für Pausen eignet und zur besonderen Arbeitsatmosphäre beiträgt. Der begrünte Innenhof sorgt für eine ruhige und angenehme Umgebung, die das Arbeiten inmitten der Stadt besonders attraktiv macht.

Die Ausstattung der Büroflächen ist modern. Die aktuelle Raumaufteilung ist eine gelungene Kombination aus offenen Arbeitsbereichen (Open Space) und abgeschlossenen Büroräumen, was die Flexibilität bei der Nutzung der Flächen unterstützt. Alle Büroräume sind vollständig

möbliert und bezugsfertig, was den sofortigen Einzug und Start des Geschäftsbetriebs ermöglicht. Die durchdachte und effiziente Flächenstruktur bietet optimale Bedingungen für unterschiedlichste Unternehmen und Arbeitskonzepte.

Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden sind ausreichend vorhanden, sowohl in der Nähe als auch im Gebäude selbst.

Diese außergewöhnliche Gewerbefläche bietet alles, was moderne Unternehmen für ihren Erfolg benötigen: eine zentrale Lage, hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Zusammenfassung der Flächen:

- Gesamtfläche: 1.280 m² auf vier Ebenen
- Voll möbliert und bezugsfertig
- Dachgeschoss mit großzügiger Terrasse
- Terrassenflächen auf jeder Etage
- Zwei Gebäudeteile mit jeweils eigenem Lift bzw. Treppenhaus
- Begrünter Innenhof für eine ruhige Arbeitsatmosphäre
- Moderne Ausstattung
- Flexible Raumaufteilung (Open Space und abgeschlossene Büroräume)
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <250m

Universität <475m

Höhere Schule <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <575m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <875m

Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap