

Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr



Objektnummer: 5738/2518

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:	1.179,52 m ²
Terrassen:	4
Kaltmiete (netto)	15.355,00 €
Kaltmiete	16.082,00 €
Miete / m ²	12,00 €
Betriebskosten:	727,00 €
USt.:	3.095,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



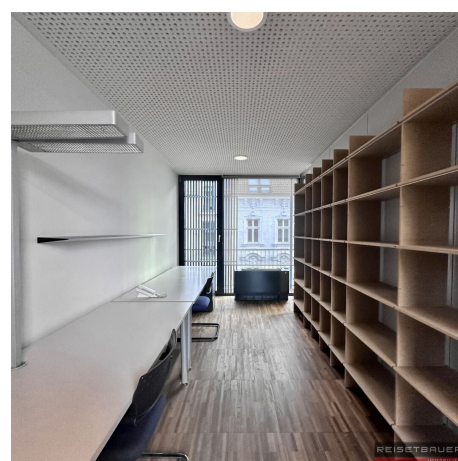
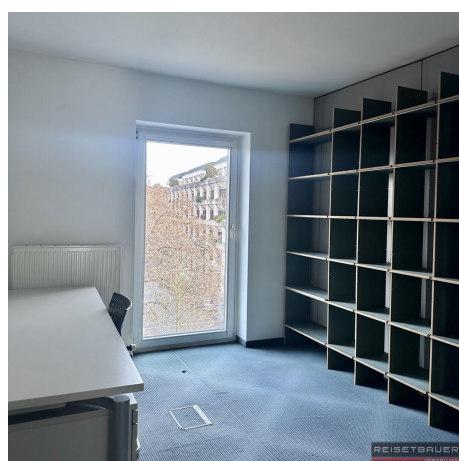
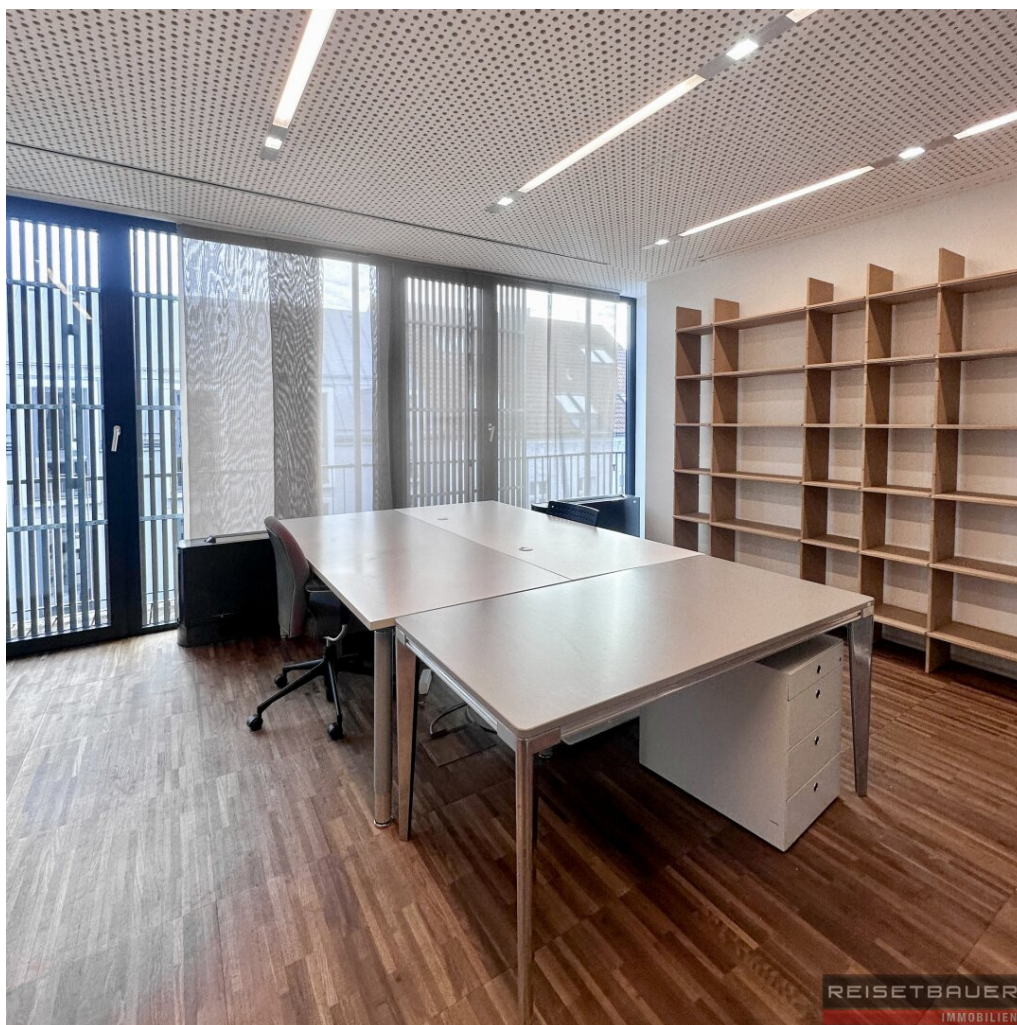
Fritz Reisetbauer

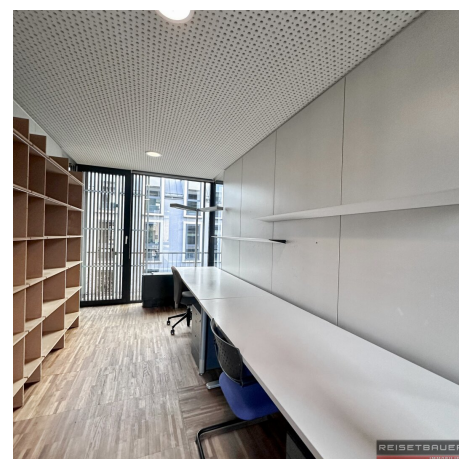
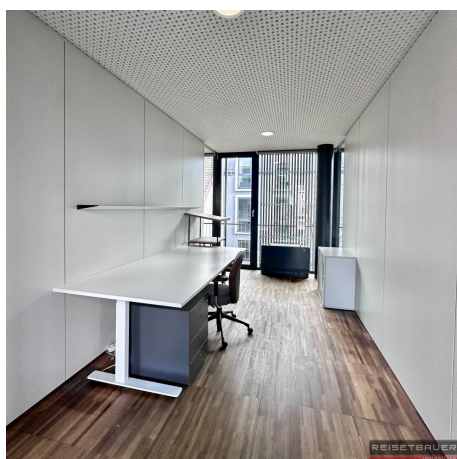
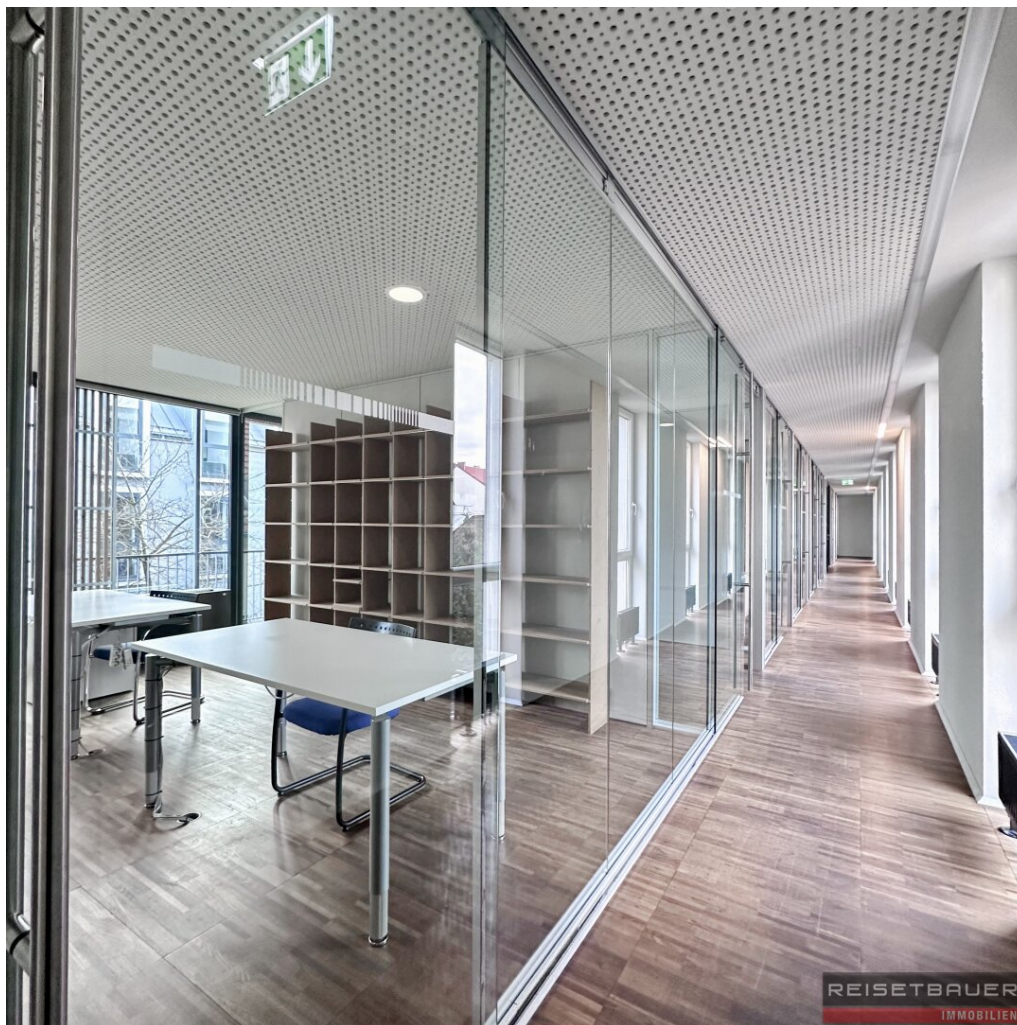
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

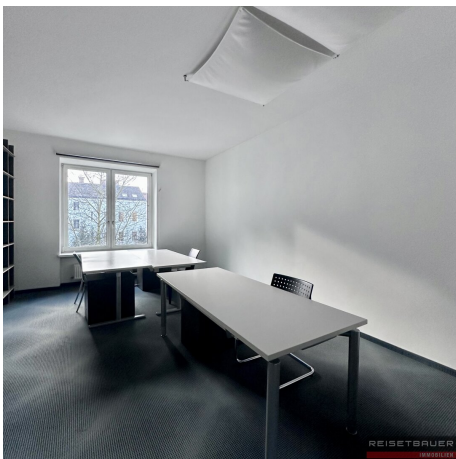
T +43 732 665180
H +43 664 3605605
F +43 732 665180-9

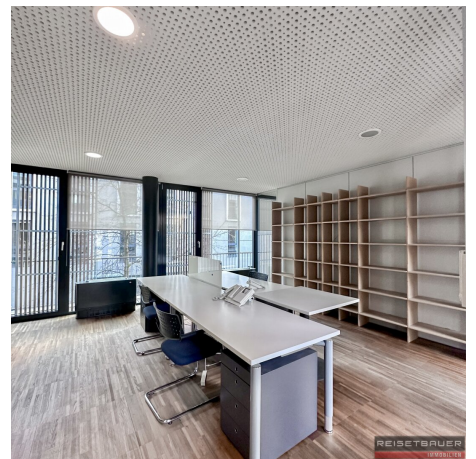
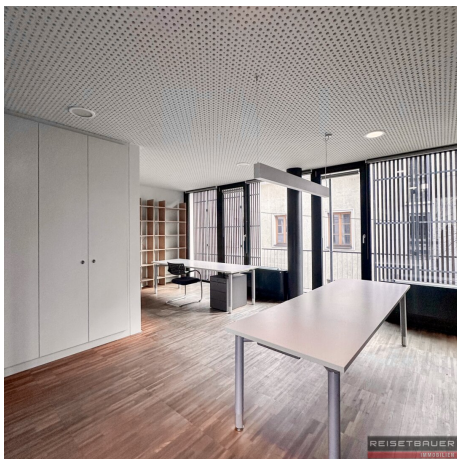


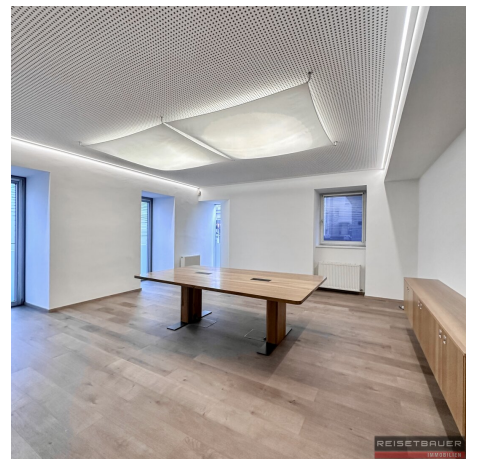
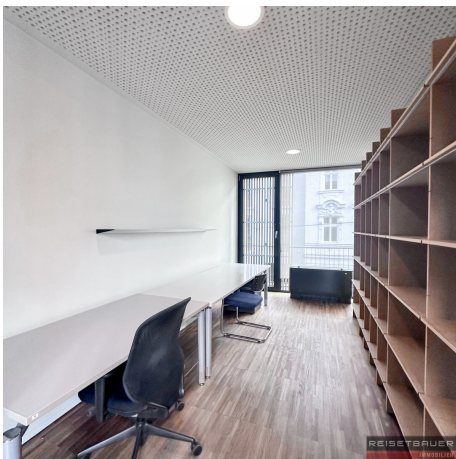
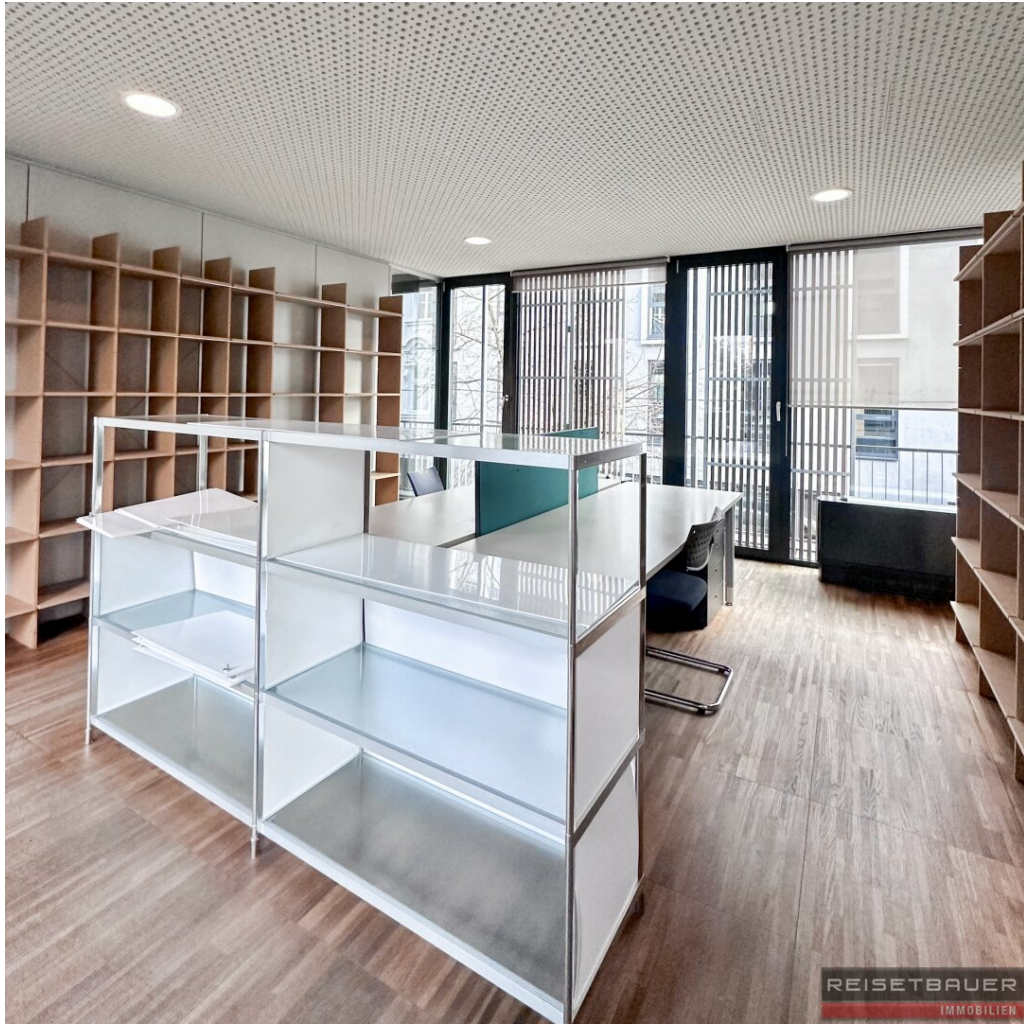


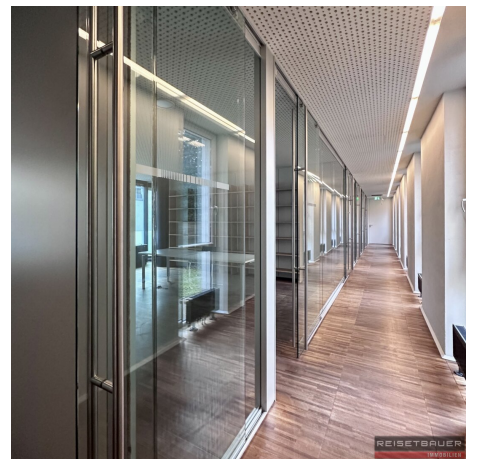


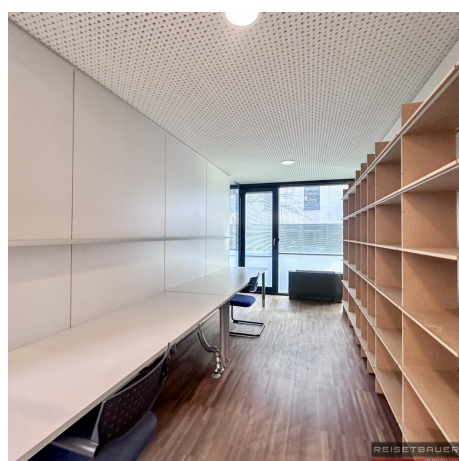
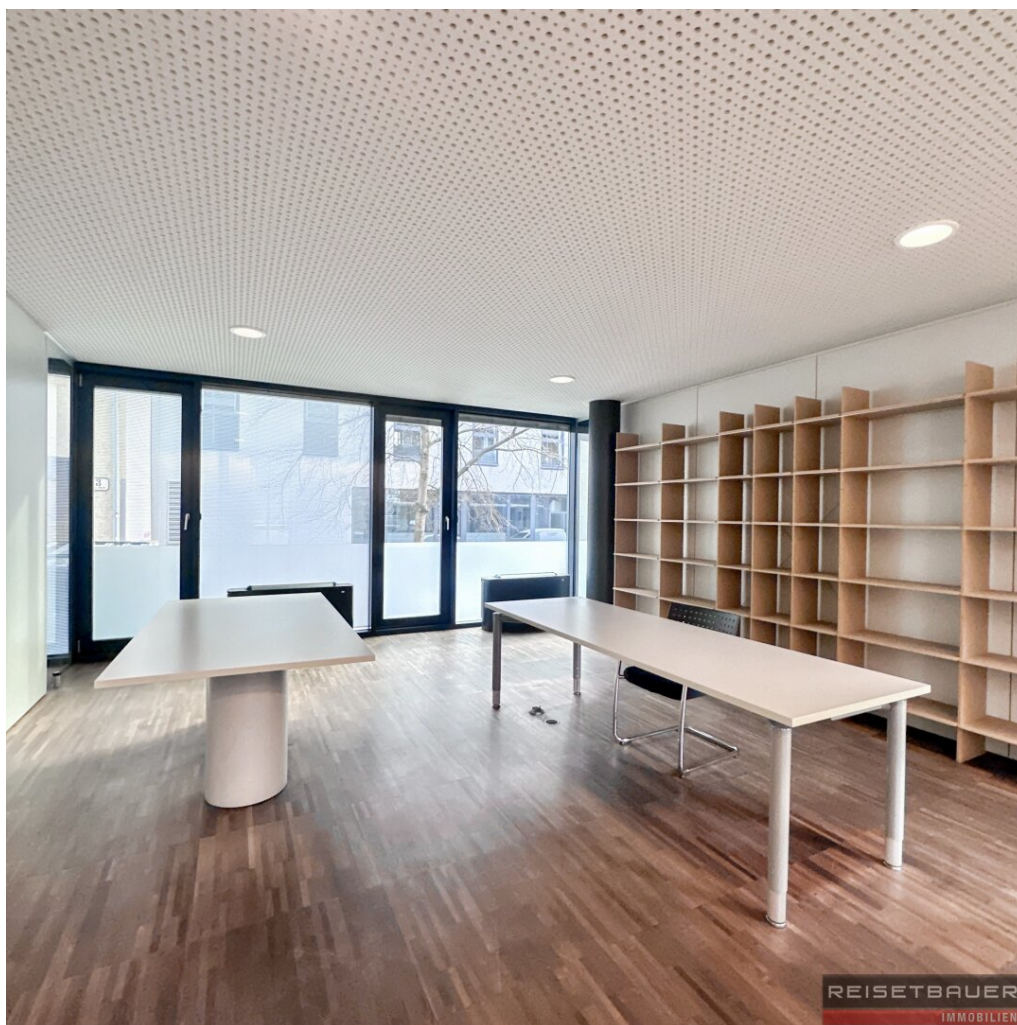












ARKFORM

000 ARKFORM Flächenaufstellung Neugasse 2

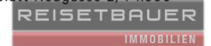
Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoss	146,52
	1. Obergeschoss	150,91
	2. Obergeschoss	151,28
	3. Obergeschoss	149,13
		597,84 m²
Erschließung		
	Erdgeschoss	7,34
	1. Obergeschoss	7,34
	2. Obergeschoss	7,34
	3. Obergeschoss	7,34
		29,61 m²
		627,45 m²

Flächenaufstellung Neugasse 4

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoss	133,32
	1. Obergeschoss	146,55
	2. Obergeschoss	146,55
	3. Obergeschoss	115,26
		581,68 m²
Erschließung		
	Erdgeschoss	16,92
	1. Obergeschoss	13,40
	2. Obergeschoss	13,40
	3. Obergeschoss	11,56
		57,28 m²
Nebenfläche		
	Erdgeschoss	13,14
		13,14 m²
		652,10 m²

07.11.2024

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/Trägers



This architectural floor plan depicts a building complex with several interconnected volumes. The plan includes the following rooms and areas:

- Top Left:** A large outdoor area with four circular green spaces, each containing a tree symbol.
- Top Right:** A large rectangular area labeled "REWEKASSE 2.440" with a diagonal hatching pattern.
- Central Building (Left Wing):** A long, narrow section containing several rooms:
 - Er: 18,92 m² (red)
 - Büro: 13,50 m² (blue)
 - Büro: 13,50 m² (blue)
 - Büro: 13,50 m² (blue)
 - Büro: 13,50 m² (blue)
 - Büro: 13,50 m² (blue)
 - WC: 10,08 m² (blue)
 - Er: 25,34 m² (blue)
- Central Building (Right Wing):** A section containing:
 - Büro: 16,40 m² (blue)
 - Er: 14,03 m² (blue)
 - Er: 24,42 m² (red)
 - Büro: 17,80 m² (blue)
 - Büro: 34,07 m² (blue)
 - Büro: 12,91 m² (blue)
 - Er: 13,47 m² (blue)
- Bottom Left:** A small room labeled "AK 114 m²" (black).
- Bottom Center:** A large rectangular area labeled "REWEKASSE" with a diagonal hatching pattern.
- Bottom Right:** A large rectangular area containing a parking lot with several car symbols and a building footprint with a gear-like symbol.

The plan uses a color-coded system: red for specific rooms, blue for office spaces, and black for other functional areas. Dimensions are provided for most rooms in square meters (m²). The drawing is a technical architectural representation showing walls, doors, and furniture placement.

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

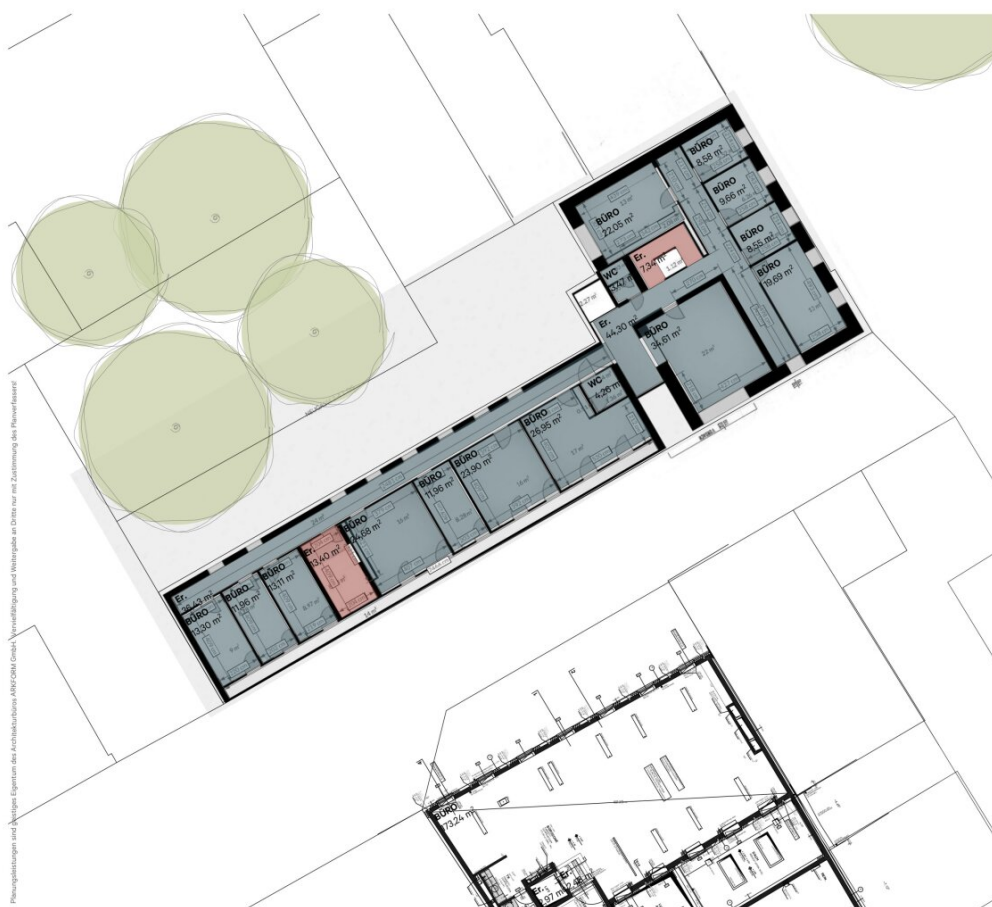
KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200
REISETBAUER
IMMOBILIEN

ARKFORM

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



ARKFORM

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 2.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

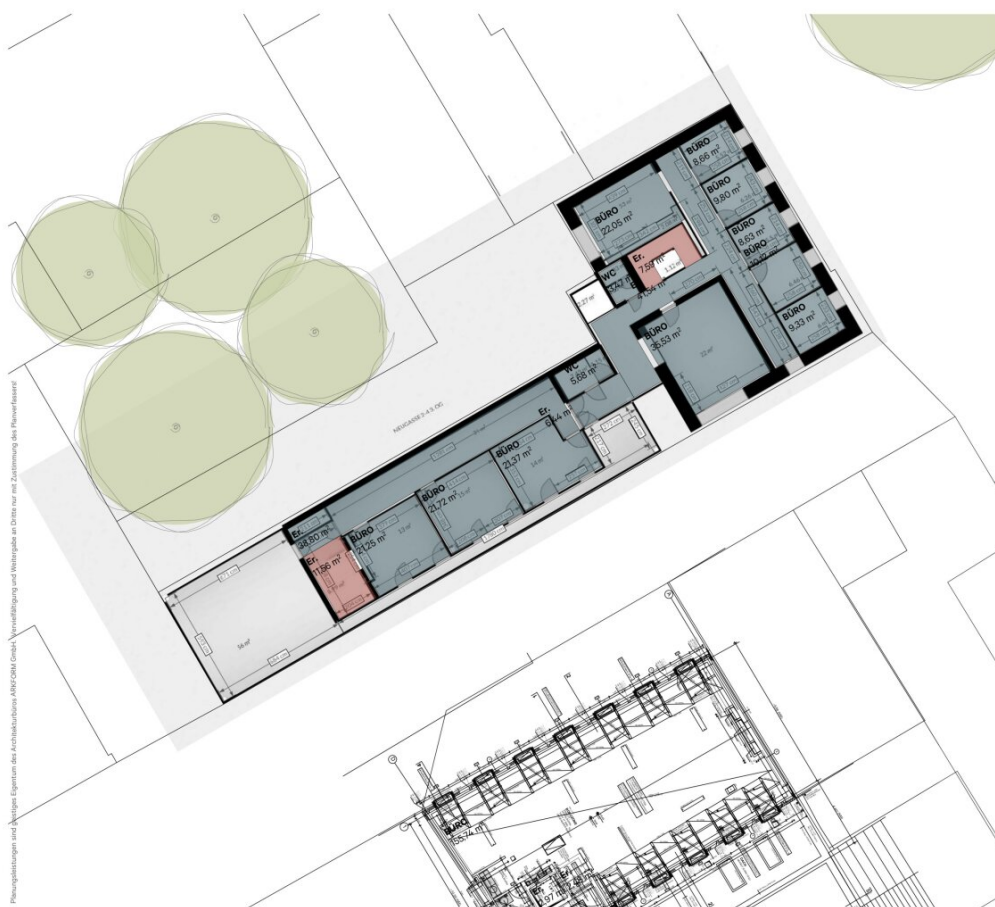


ARKFORM

07.11.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 3.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



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

Die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten „Wasser, Wärme, Strom“ wird separat verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <150m

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 <375m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <875m

Flughafen <4.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap