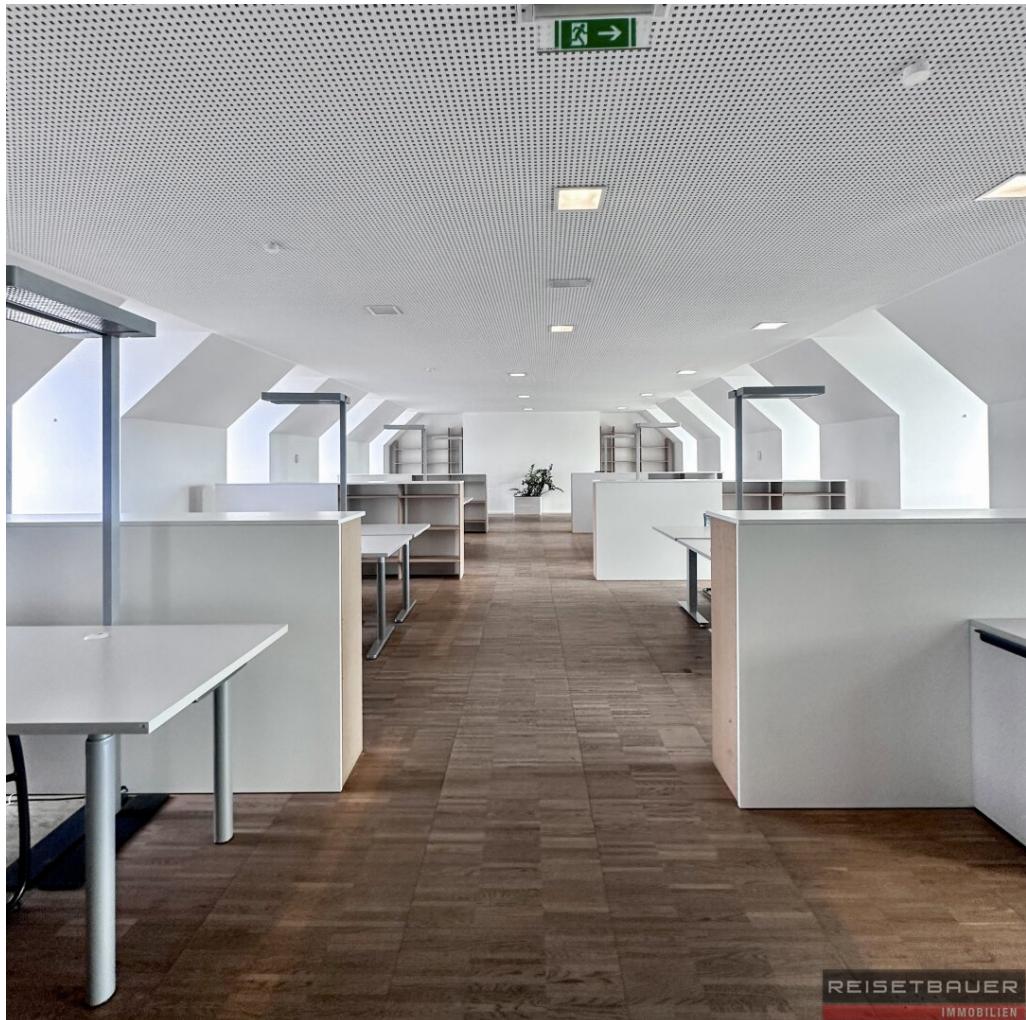


## **Repräsentative Büroflächen in Urfahr Nähe Rathaus**



**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5738/2517**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neugasse
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	1.230,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.081,00 m <sup>2</sup>
Garten:	16,85 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

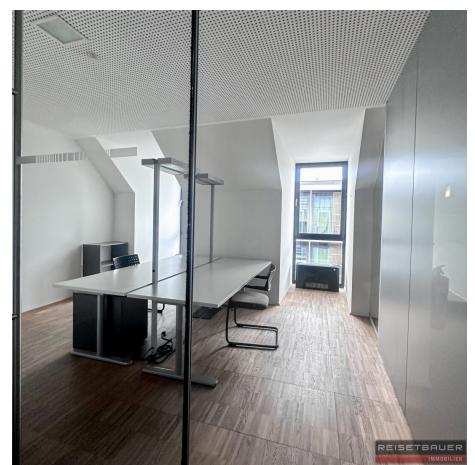
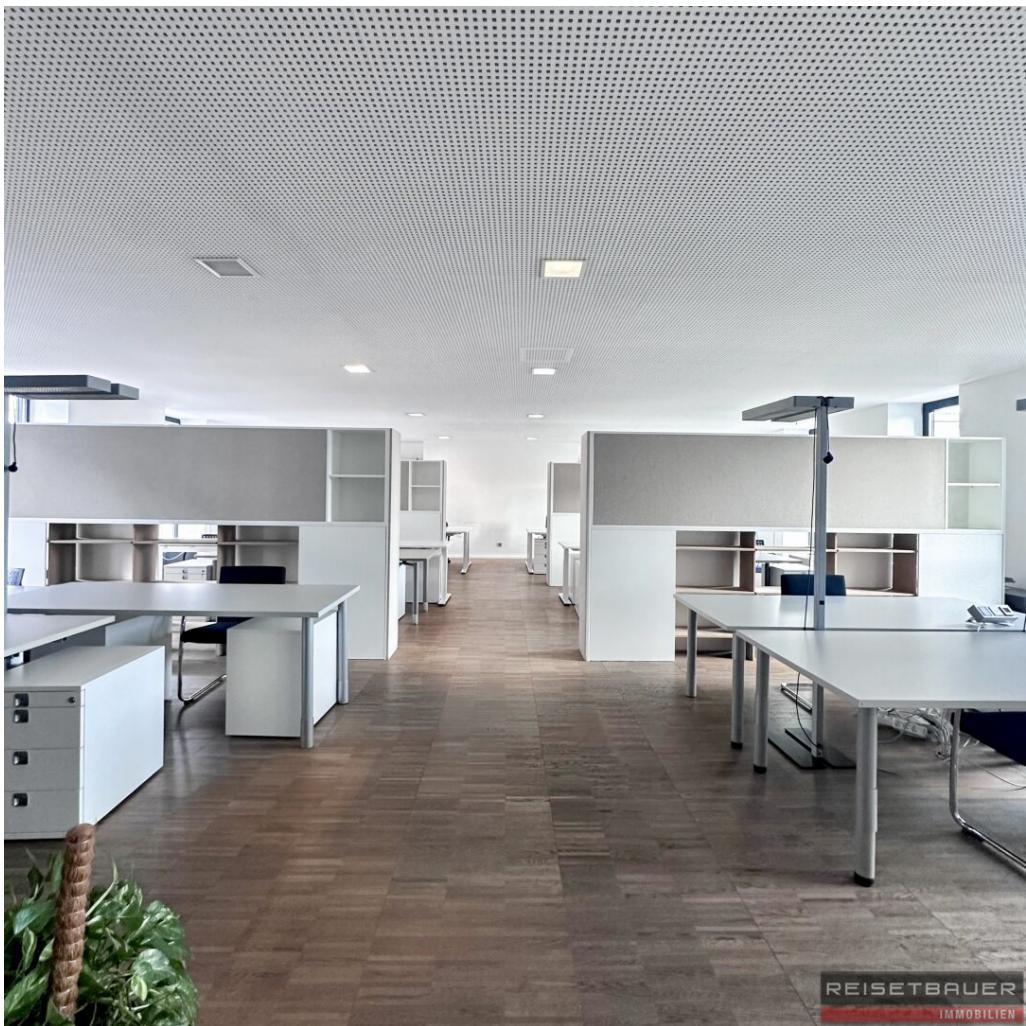


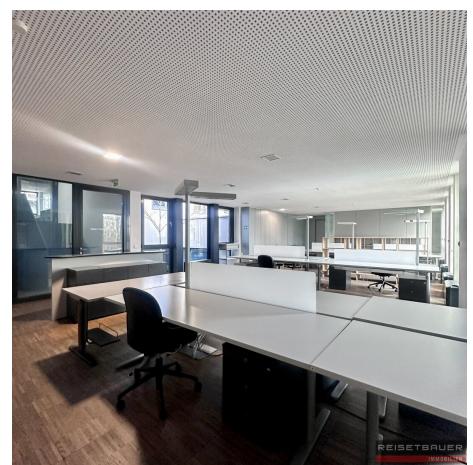
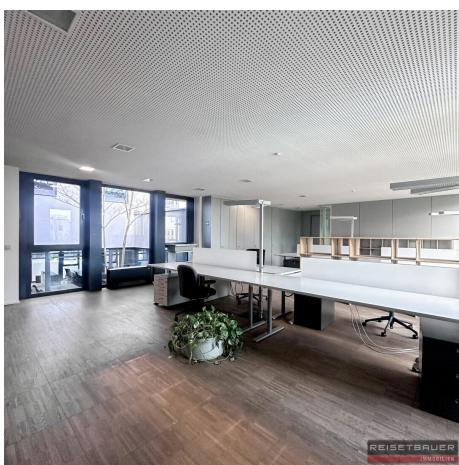
### Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

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

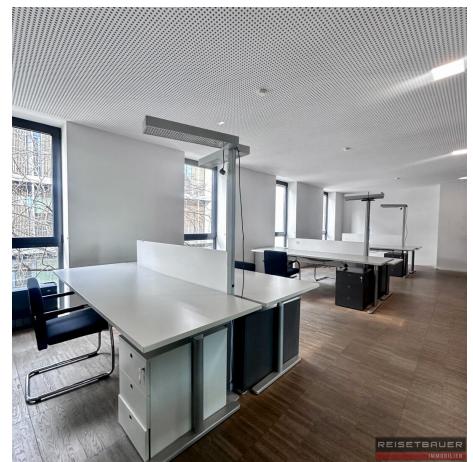
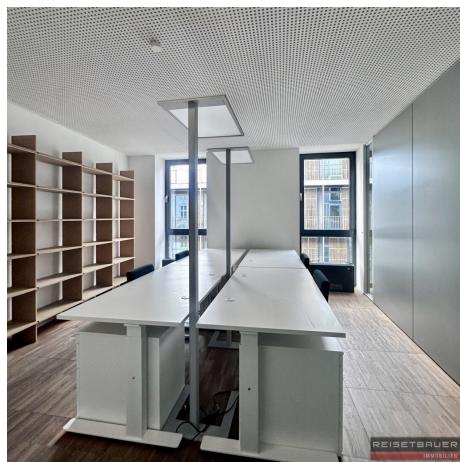
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

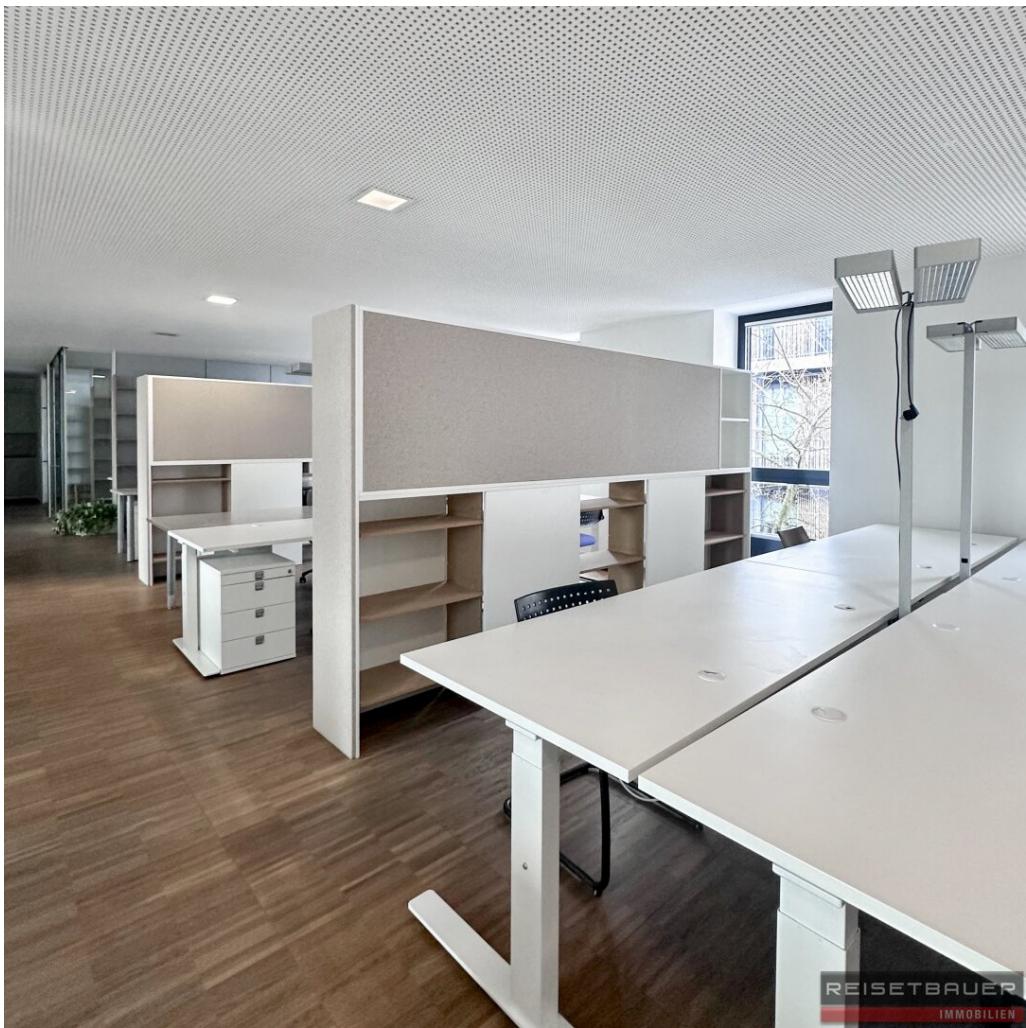






REISETBAUER  
IMMOBILIEN





REISETBAUER  
IMMOBILIEN



# ARKFORM



Planpräsentationen sind den rechtmäßigen Eigentümern des Architektenbüros ARKFORM GmbH - Verwaltung und Nutzung an Dritte nur mit Zustimmung des Bauherren!©

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 500 1:500  
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

**ARKFORM**



30.09.2024

KONZEPT H Masterplan

Grundrisse EG 200 1:200

**REISETBAUER**

IMMOBILIEN



**ARKFORM**

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 1.OG, 2.OG 1:200  
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

**ARKFORM**



30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 2.OG 200 1:200  
**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

ARKFORM



Architekturbüro ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planverfassers!

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 3.OG 200 1:200  
**REISETBAU**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In bester Lage von Urfahr wird dieses repräsentative Bürogebäude zur Miete angeboten. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre Vielseitigkeit und liegt in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Das Bürohaus erstreckt sich über vier Stockwerke und bietet eine Gesamtnutzfläche von etwa 1.230 m<sup>2</sup>. Die Büroräume mit einer Gesamtfläche von ca. 1.081 m<sup>2</sup> können sowohl als gesamte Einheit als auch stockwerksweise angemietet werden.

Geschosse Büroflächen:

Erdgeschoss I: ca. 183 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss II: ca. 190 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss I: ca. 173 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss II: ca. 206 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 173 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: ca. 156 m<sup>2</sup>

Der Innenhof mit einer Fläche von ca. 17 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt als Pausen- oder Aufenthaltsbereich.

Das Bürohaus besticht durch seine großzügigen Glasfronten, die für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Auf Wunsch kann das bestehende Mobiliar übernommen werden. Damit bietet sich eine ideale Gelegenheit für einen sofortigen und unkomplizierten Einzug.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die umliegenden Autobahnen. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die die Arbeitsumgebung bereichern und für eine ideale Infrastruktur sorgen.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap