

## **Moderne Bürofläche im Erdgeschoss in sehr guter Lage von Urfahr**



**Objektnummer: 5738/2695**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Neugasse 4                 |
| Art:              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 4040 Linz                  |
| Nutzfläche:       | 319,24 m²                  |
| Bürofläche:       | 279,84 m²                  |
| Zimmer:           | 11                         |
| Kaltmiete (netto) | 3.829,54 €                 |
| Kaltmiete         | 4.010,85 €                 |
| Miete / m²        | 12,00 €                    |
| Betriebskosten:   | 181,31 €                   |
| USt.:             | 771,90 €                   |
| Provisionsangabe: |                            |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



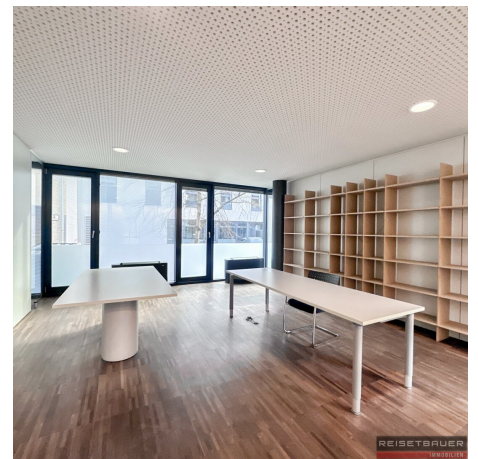
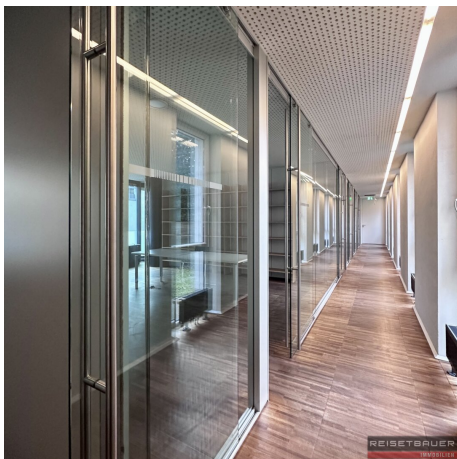
### Fritz Reisetbauer

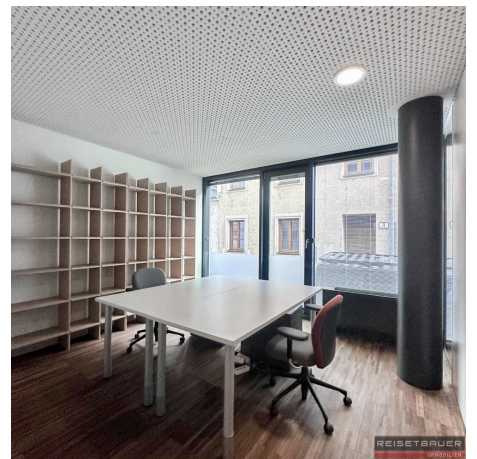
Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

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

Gerne stehen  
Verfügung.









Architectural floor plan of a building complex. The plan shows a long, narrow building with several rooms labeled 'BURO' (office) and 'Er.' (entrance). The rooms are color-coded: red for entrance areas and blue for office spaces. The plan also shows a parking area with several cars parked, a green area with trees, and a street labeled 'RUEGE'.

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse EG 200 1:200  
REISETBAUER  
IMMOBILIEN

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse EG 200 1:200

## Objektbeschreibung

Diese Bürofläche im Erdgeschoss, unweit des Linzer Rathauses, bietet auf 280 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Möglichkeiten. Die moderne Ausstattung in Kombination mit der sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Gewerbefläche zu einem besonders attraktiven Standort für Ihr Unternehmen.

Die aktuelle Aufteilung umfasst mehrere Einzel- und Gemeinschaftsbüros, Meetingräume, einen Empfangsbereich sowie eine kleine Teeküche. Alle Büroräume sind möbliert und bezugsfertig, was den sofortigen Einzug und den Start des Geschäftsbetriebs ermöglicht. Der ruhige, begrünte Innenhof schafft eine angenehme Atmosphäre, die das Arbeiten im Stadtzentrum besonders attraktiv macht.

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

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

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### 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