

Flexible Gewerbeliegenschaft mit Hallen- und Büroflächen im Südpark Linz zu vermieten!



Außenfoto I

Objektnummer: 6271/23109

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2007
Nutzfläche:	1.637,00 m ²
Lagerfläche:	613,00 m ²
Bürofläche:	483,00 m ²
Stellplätze:	19
Kaltmiete (netto)	10.212,00 €
Kaltmiete	10.212,00 €
USt.:	2.042,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Reinhard Reichenberger

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Next Immobilien
GmbH

Objektbeschreibung

Top Gewerbeobjekt im Südpark Linz zu vermieten!

Objektbeschreibung

Im Gewerbegebiet „Im Südpark“ in Linz steht ab dem dritten Quartal 2026 ein attraktives Gewerbeobjekt zur Vermietung. Das Objekt umfasst eine Halleneinheit mit ca. 613 m² (Im Südpark 209) sowie ein eigenständiges, dreigeschossiges Bürogebäude mit ca. 483 m² (Im Südpark 207). Das Bürogebäude bietet stützenfreie Grundrisse mit frei wählbarer Raumaufteilung und eignet sich auch für Präsentationszwecke. Büro und Halle sind über einen vorhandenen Liftschacht direkt verbunden. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige asphaltierte Freifläche (ca. 523 m²) und 19 eigene PKW-Stellplätze. Hinweis: Ein Teil des Gebäudekomplexes (Halle 7/2, ca. 540 m²) ist langfristig vermietet und steht nicht zur Verfügung.

Ausstattung & Details

Flächenaufstellung (ca.):

- Hallenfläche 7/1 (Im Südpark 209): 613 m²
- Bürofläche dreigeschossig (Im Südpark 207): 483 m²
- Anteilige Gemeinschaftsfläche (Technikräume): 7,65 m²
- Freifläche (asphaltiert): 523 m²
- Parkplätze: 19 Stück

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.637 m²

Ausstattungs Highlights:

- Halleneinheit mit ca. 613 m², ca. 8 m Höhe bis Trägerunterkante, staplerbefahrbar (5 ton/m²)
- Ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Gasheizung mit Deckenstrahlplatten
- Dreigeschossiges Bürogebäude (483 m²) in Massivbauweise EI90, stützenfrei, frei wählbare Raumaufteilung
- Büro: Fußbodenheizung (Gaszentralheizung), abgehängte Decken mit Grundbeleuchtung, 3-fach Verglasung
- Büro: Bodenbelag Kunststoff/Teppich (Sanitär: Fliesen), Elektroinstallation exkl. EDV-Verkabelung
- Übergang Büro–Halle über vorhandenen Liftschacht
- 19 eigene PKW-Stellplätze straßenseitig, großzügige asphaltierte Freifläche (523 m²)

- Vollschutz-Brandmeldeanlage, Brandrauchentlüftung, Blitzschutz in beiden
- Gebäudeteilen
- Sanitäreinrichtung in jedem Geschoss, Umzäunung inkl. Zufahrtstor

Bauweise & Technik

- Halle: Stahlbeton-Fertigteilstützen, Holzleimbindererelemente, Stahlbeton-
- Fertigteilwände bis 1 m Höhe, darüber Trapezprofilbleche mit PU-Schaumisolierung
- (10 cm, U-Wert 0,20)
- Halle: Wärmedämmte Dachkonstruktion, PVC-Folie 1,8 mm, extensive
- Dachbegrünung, Dachlaterne 28 m × 3 m mit Wärmedämmglas
- Halle: Monolithische Bodenplatte geschliffen, Belastung ca. 5 ton/m², Hallenhöhe
- ca. 8 m
- Halle: Hallenleuchten ca. 250 lux, schlüsselfertige Elektroinstallation, Blitzschutz,
- Außenbeleuchtung
- Büro: Tragendes System in Massivbauweise EI90, Stützen und Massivdecken in
- Stahlbeton

- Büro: Fenster in 3-fach Verglasung, Kunststofffenster Alu-beklipst grau, Portale in
- Aluminium pulverbeschichtet
- Büro: Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler, Fußbodenheizung, abgehängte
- Decken mit Grundbeleuchtung
- Büro: Stützenfrei, Raumaufteilung in Rigipsständerbau frei wählbar, Übergang zur
- Halle über Liftschacht

Mietpreise & Kosten

Alle Preise verstehen sich monatlich netto, zzgl. 20 % USt, Betriebskosten, Heizkosten, Strom und Telefon. Die Preisbereiche berücksichtigen die unterschiedlichen Nutzungsarten, Ausstattungsniveaus und Lagen innerhalb des Objekts (z. B. Büroflächen im Obergeschoss, Technik- oder Sozialräume im Erdgeschoss).

- Büro-, Präsentations- und Sozialräume: € 10,--/m²
- Halle: € 7,50/m²
- Freifläche: € 1,50/m²

Vertragskonditionen

- Mietvertrag auf unbestimmte Dauer

- Kündigungsverzicht des Mieters: mindestens 3 Jahre
- Kündigungsfrist: 6 Monate zum Quartalsende (nach Ablauf der Mindestlaufzeit)
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten (auch als Bankgarantie möglich)
- Vertragsgebühr: durch den Mieter zu tragen
- Keine Vertragserrichtungskosten

Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich Im Südpark 207/209, 4030 Linz, im etablierten Gewerbegebiet „Im Südpark“. Dynamisches Betriebsbaugebiet mit hervorragender Anbindung über die B1, A7 (Mühlkreisautobahn) und A1 (Westautobahn, Auffahrt Asten ca. 5 km). Nahversorgung, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung.

Energiedaten

Halle: HWB 87 kWh/m²a, fGEE 0,65. Büro: HWB 47,6 kWh/m²a, Energieklasse B.

Energieausweise Stand 03/2013 – Erneuerung vor Mietvertragsabschluss erforderlich.

Mietvertrag: Unbefristet, Mindestmietdauer 3 Jahre

Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap