

## Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr



**Objektnummer: 5738/1822**

**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 <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.184,19 m <sup>2</sup>
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
<b>Bürofläche</b>		
	Erdgeschoss	198,17
	1. Obergeschoss	103,14
	2. Obergeschoss	103,74
	3. Obergeschoss	104,12
		<b>429,17 m<sup>2</sup></b>

<b>Erschließung</b>		
	Erdgeschoss	32,22
	1. Obergeschoss	51,64
	2. Obergeschoss	49,83
	3. Obergeschoss	65,97
		<b>199,26 m<sup>2</sup></b>

<b>Nebefläche</b>		
	Erdgeschoss	3,47
	1. Obergeschoss	3,47
	2. Obergeschoss	5,06
	3. Obergeschoss	3,47
		<b>15,46 m<sup>2</sup></b>
		<b>633,89 m<sup>2</sup></b>

## Flächenaufstellung Neugasse 4

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
<b>Bürofläche</b>		
	Erdgeschoss	100,30
	1. Obergeschoss	125,86
	2. Obergeschoss	125,86
	3. Obergeschoss	64,34
		<b>416,36 m<sup>2</sup></b>

<b>Erschließung</b>		
	Erdgeschoss	48,86
	1. Obergeschoss	49,83
	2. Obergeschoss	49,83
	3. Obergeschoss	98,34
		<b>246,86 m<sup>2</sup></b>

<b>Nebefläche</b>		
	Erdgeschoss	16,22
	1. Obergeschoss	4,26
	2. Obergeschoss	4,26
	3. Obergeschoss	5,68
		<b>30,42 m<sup>2</sup></b>
		<b>693,64 m<sup>2</sup></b>

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Datenblatt Neugasse 2/4 1:500



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKH/000 GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts



Erdgeschoss 1:500

2. Obergeschoss 1:500

1. Obergeschoss 1:500

3. Obergeschoss 1:500

# ARKFORM



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vermarktung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planerfassers!

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse EG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



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

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse 1.0G 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



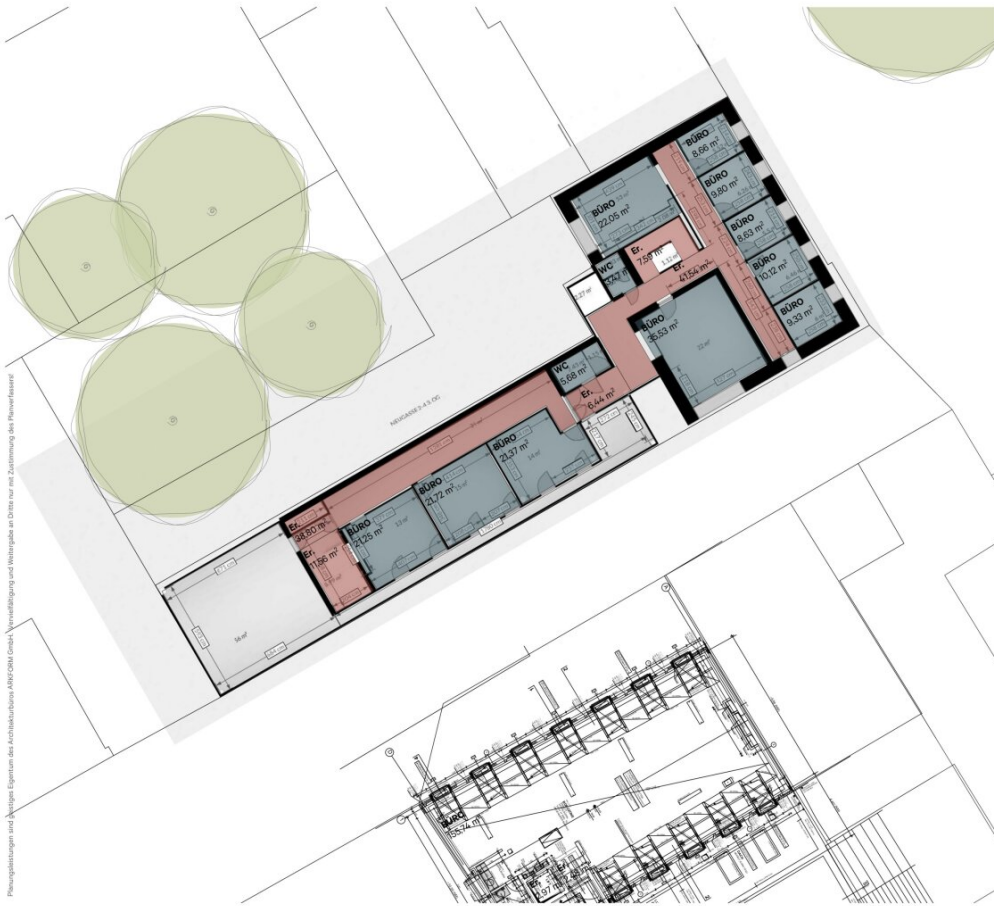
Planungsleistungen sind Copyright Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planer/Instituts

30.09.2024

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

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



Planungsleistungen und Konzepte Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Verantwortlich und Verantwortlich in Österreich mit Zustimmung des Planverfassers

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Grundrisse 3.OG 200 1:200

REISETBAUER  
IMMOBILIEN

# ARKFORM



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

30.09.2024

**KONZEPT H Masterplan**  
Grundrisse KG 200 1:200

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Dieses Bürohaus in zentraler Lage bietet auf 1.280 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: 338 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: 339 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 284 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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