

## City Tower Linz, repräsentative Bürofläche in der 10. Etage zu verkaufen



**Objektnummer: 6963**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lastenstraße
Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Bürofläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	739.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.548,28 €
Betriebskosten:	864,30 €
Heizkosten:	130,55 €
USt.:	198,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Zauner

FHI Real Estate GmbH  
Zaunermühlstraße 1  
4050 Traun

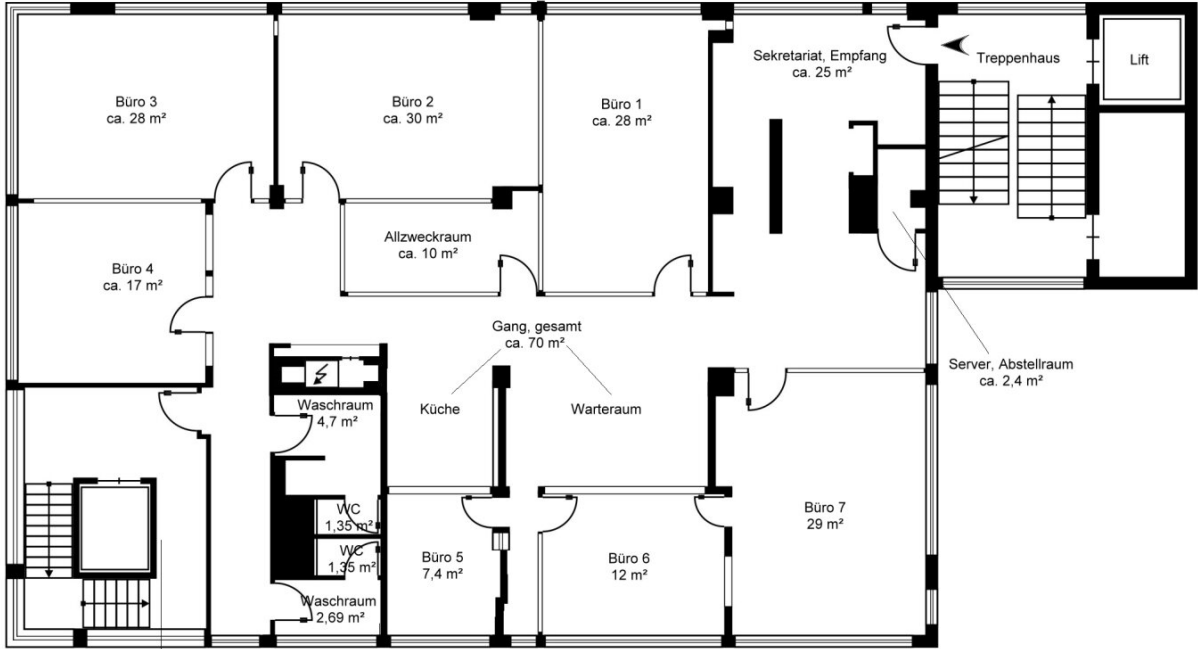
T +43 1 342 222 40  
H +43 664 825 88 17  
F +43 1 342 222 11











Treppenhaus  
Verbindung zu 9. OG



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Neben dem 10. steht wahlweise auch die 9. Etage im City Tower Linz zum Kauf und/oder zur Miete für Ihr Unternehmen.**

Der City Tower liegt zentral in der Lastenstraße 38 im Stadtbezirk Bulgariplatz am Top Business Standort Lenau-Park. Seine Gesamthöhe beträgt 61 m, womit er das siebthöchste Gebäude von Linz ist. Eingeteilt in den nördlichen und den südlichen Turm stehen insgesamt rund 9.500m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung, die durch Lift und Treppenhaus verbunden sind.

Angeboten werden 290 m<sup>2</sup> Nutzfläche wahlweise zum Kauf (€ 739.000,-) oder optional Miete (netto: p/M € 3.170,-) exkl. BK.

- **Internes Treppenhaus, Verbindung mit 9. OG** (ebenfalls Etage 9, Option Kauf 290 m<sup>2</sup> Nfl. oder Miete 250 m<sup>2</sup> Nfl.)
- Küche
- Empfang/Sekretariat
- Teilweise Büromöbel (nach Vereinbarung)
- Durchgängige EDV-Netzwerkverkabelung mit (trennbarer) Verbindung beider Etagen, fertige Auslässe für EDV
- **Klimaanlage** in Etage 9 und 10
- Beschattung
- 9. Etage u.U. bereits ab 1. Oktober 2024, jedenfalls ab 1. Jänner 2025 verfügbar
- 10. Etage ab 1. Jänner 2025 verfügbar



## Lage

Die Büroflächen sind am Business-Standort Lenau Park ideal gelegen.

Erreichbarkeit: Der City Tower ist über die Anschlussstelle Wiener Straße der Mühlkreis Autobahn und die Wienerstraße, Gürtelstraße und Lastenstraße erreichbar. Den öffentlichen Verkehr und deren Haltestelle ist wenige Meter nördlich an der grünen Mitte.

## Sonstiges

Aussicht: Die Verglasung des City Tower lässt eine traumhafte Aussicht aus den einzelnen Büros insbesondere auch über die Linzer Innenstadt Richtung Freinberg und Pöstlingberg zu. Die Büros wirken dadurch angenehm offen und hell.

Firmen und Nachbarn: Viele namhafte nationale Firmen, aus dem Bereich Finanz, Architektur und Dienstleister sind im City Tower erfolgreich und seit Jahren tätig.

Verbindung der Geschosse: Wahlweise vermietet oder verkauft werden die 10. und/oder 9. Etage. Beide Stockwerke sind durch ein zweites, internes Treppenhaus miteinander verbunden.

Innenausbau/Zwischenwände: Großteils sind die Büros mit Ständerbauwänden abgetrennt bzw. hergestellt. Eine Adaptierung auf eigene Bedürfnisse ist somit nach Rücksprache möglich.

Kaufpreis netto, Verzicht auf Option zur Umsatzsteuerpflicht.

*Alle Fotos, Grundrisse und Pläne dienen zur Darstellung und können in der Natur deutlich abweichen. Aus den Plänen, Information und Bildern kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die Kauf und/oder Vermietungsobjekte verstehen sich jeweils **exkl. freistehender Büromöbel, Bilder, etc.***

**Tiefgarage:** 5 Garagenplätze und 2 Freiparkplätze sind im Kaufpreis inkludiert.

## Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 112

Heizung: Hauszentralheizung

Soll Rendite: 6 %

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap