

## Attraktive Bürofläche in Alturfahr nahe des Linzer Rathauses



**Objektnummer: 5738/1875**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	972,50 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,49 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



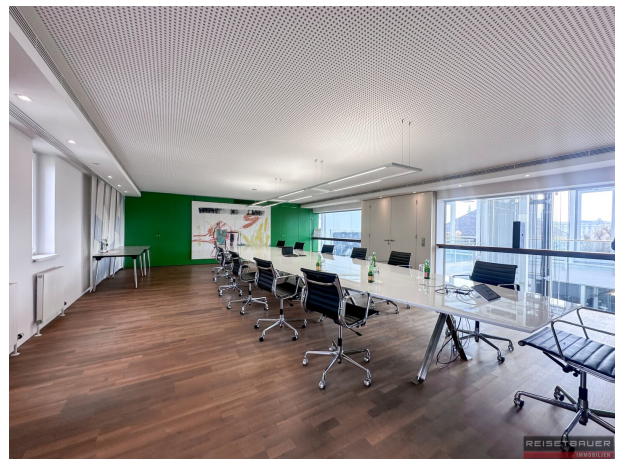
### **Fritz Reisetbauer**

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.







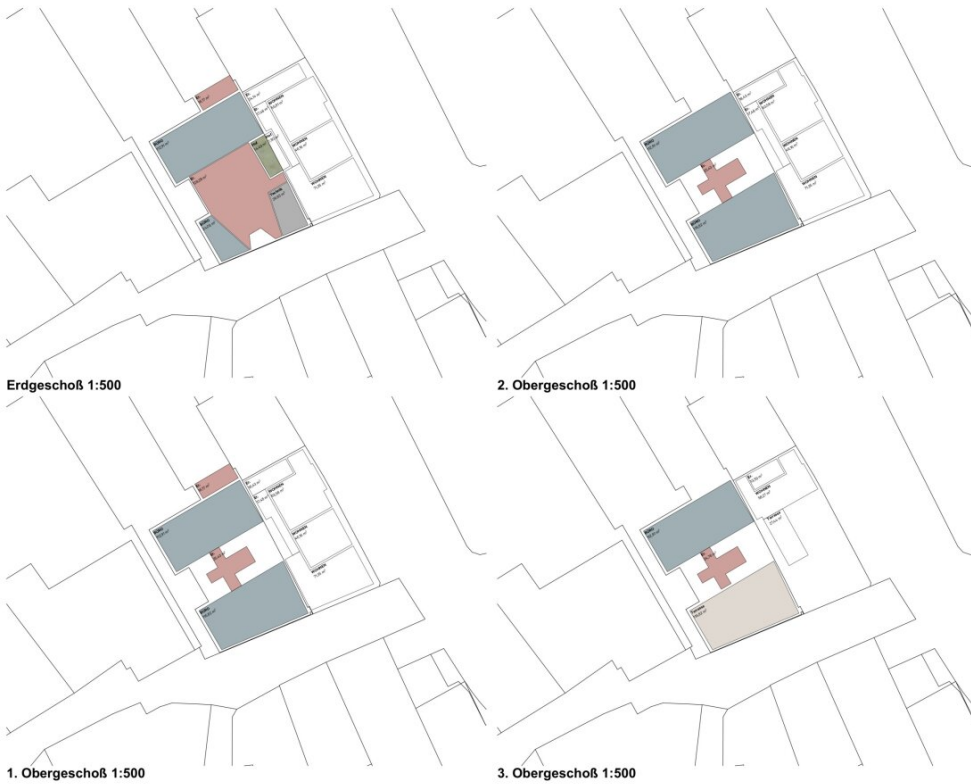






# ARKFORM

Flächenaufstellung Ottensheimer Straße 30		
Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
<b>Bürofläche</b>		
	Erdgeschoss	136,96
	1. Obergeschoss	229,73
	2. Obergeschoss	229,73
	3. Obergeschoss	112,81
		<b>709,33 m<sup>2</sup></b>
<b>Erschließung</b>		
	Erdgeschoss	144,45
	1. Obergeschoss	43,80
	2. Obergeschoss	25,43
	3. Obergeschoss	24,76
		<b>238,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche</b>		
	Erdgeschoss	14,49
		<b>14,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenfläche</b>		
	Erdgeschoss	26,93
		<b>26,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrassenfläche</b>		
	3. Obergeschoss	116,82
		<b>116,82 m<sup>2</sup></b>
		<b>1103,81 m<sup>2</sup></b>



Planungsleistungen sind geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKH/DBH GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Planungsträgers.

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan  
Datenblatt Ottensheimer Straße 30 1:500



# ARKFORM



Plan der Maßnahme ist geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe ist ohne schriftliche Genehmigung des Architekturbüros ARKFORM GmbH.

30.09.2024

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



# ARKFORM



30.09.2024

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

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN



# ARKFORM



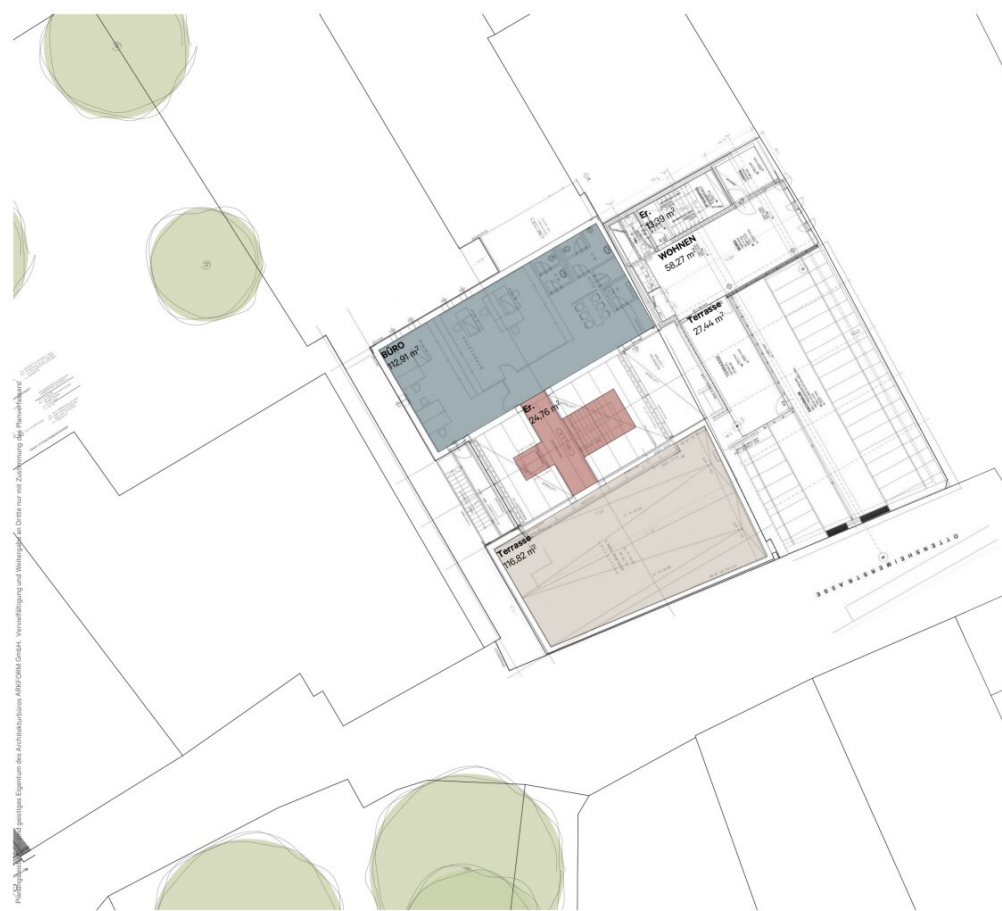
Alle Rechte vorbehalten. Dieses ist Eigentum der Architekturbüro ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe ist ohne schriftliche Genehmigung der ARKFORM GmbH.

30.09.2024

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



# ARKFORM



Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum der ARCHITEKTUR ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe ist ohne schriftliche Genehmigung der ARCHITEKTUR ARKFORM GmbH.

30.09.2024

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

**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Das Bürohaus erstreckt sich über vier Etagen und umfasst eine Gesamtnutzfläche von 972 m<sup>2</sup>, die sich flexibel nutzen lässt. Ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Foyer bildet den Eingangsbereich des Gebäudes und schafft eine beeindruckende Atmosphäre.

Das Gebäude teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 308 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: ca. 271 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss: ca. 255 m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss: ca. 138 m<sup>2</sup>

In den großzügigen Besprechungsräumen im Erdgeschoss und im dritten Obergeschoss lässt sich eine ideale Arbeitsumgebung für Meetings und Präsentationen schaffen. Die Einzel- und Gemeinschaftsbüros in den mittleren Geschossen zeichnen sich durch ihre flexible Gestaltung aus.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die große Terrasse im obersten Stockwerk. Sie umfasst eine Fläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Linzer Innenstadt und die Donau.

Die Lage des Bürohauses in Alturfahr ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Linzer Innenstadt und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Besucher zusätzlich erhöht.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap