Moderne Büroflächen in zentraler Lage von Urfahr

Objektnummer: 5738/2051

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 m²
Bürofläche:	1.184,19 m²
Terrassen:	4

Ihr Ansprechpartner

Fritz Reisetbauer

Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

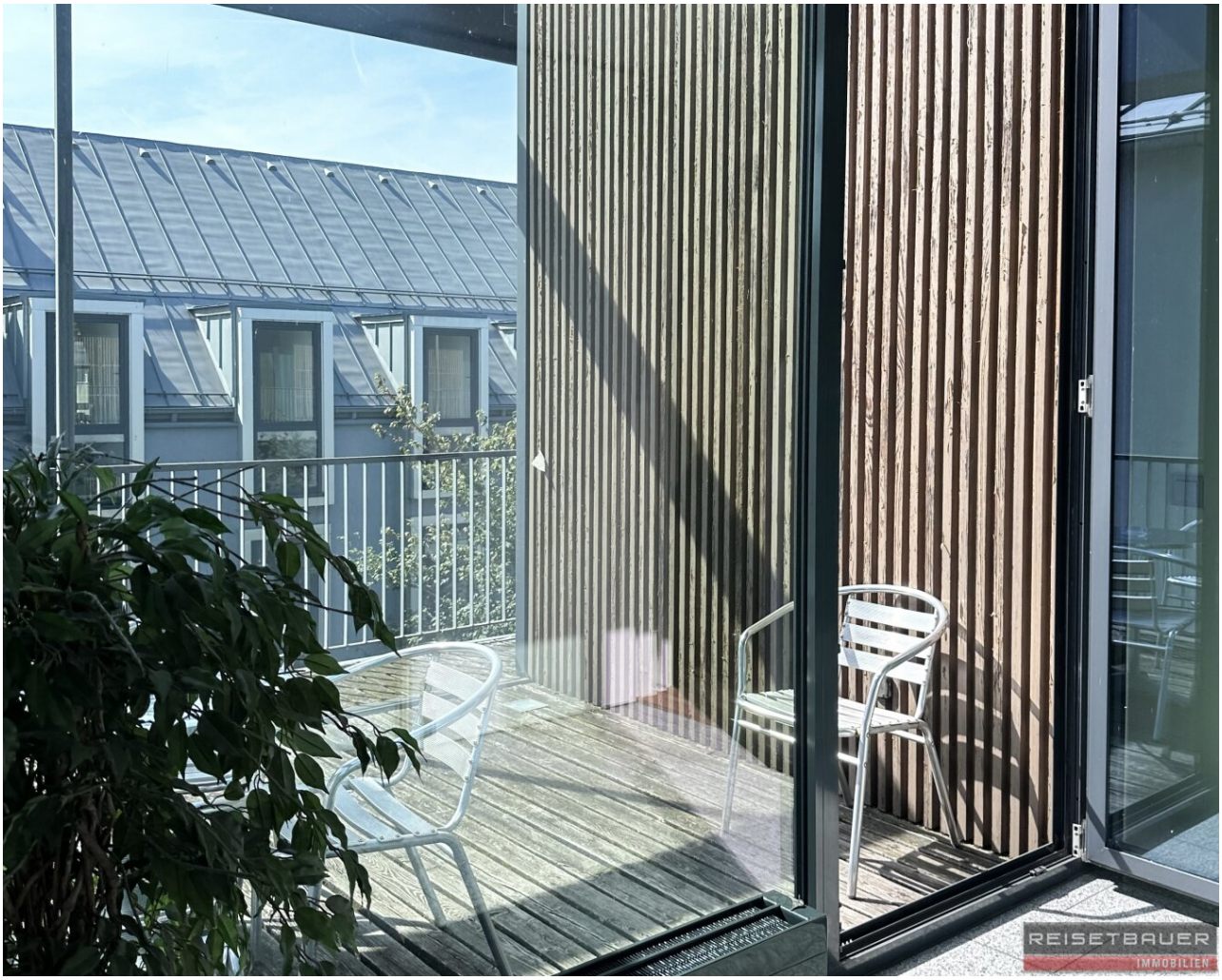
T +43 732 665180
H +43 664 3605605
F +43 732 665180-9

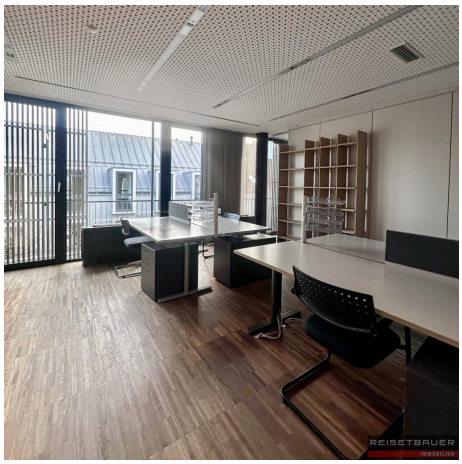
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

REISETBAUER
IMMOBILIEN

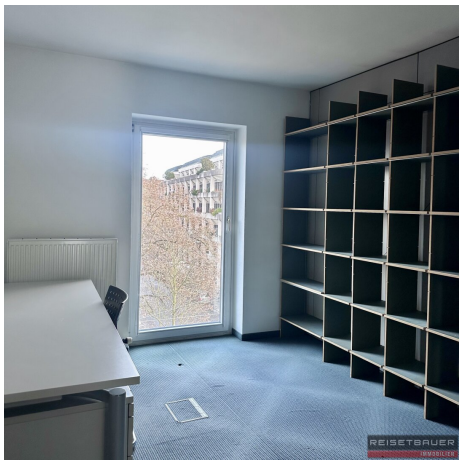
REISETBAUER

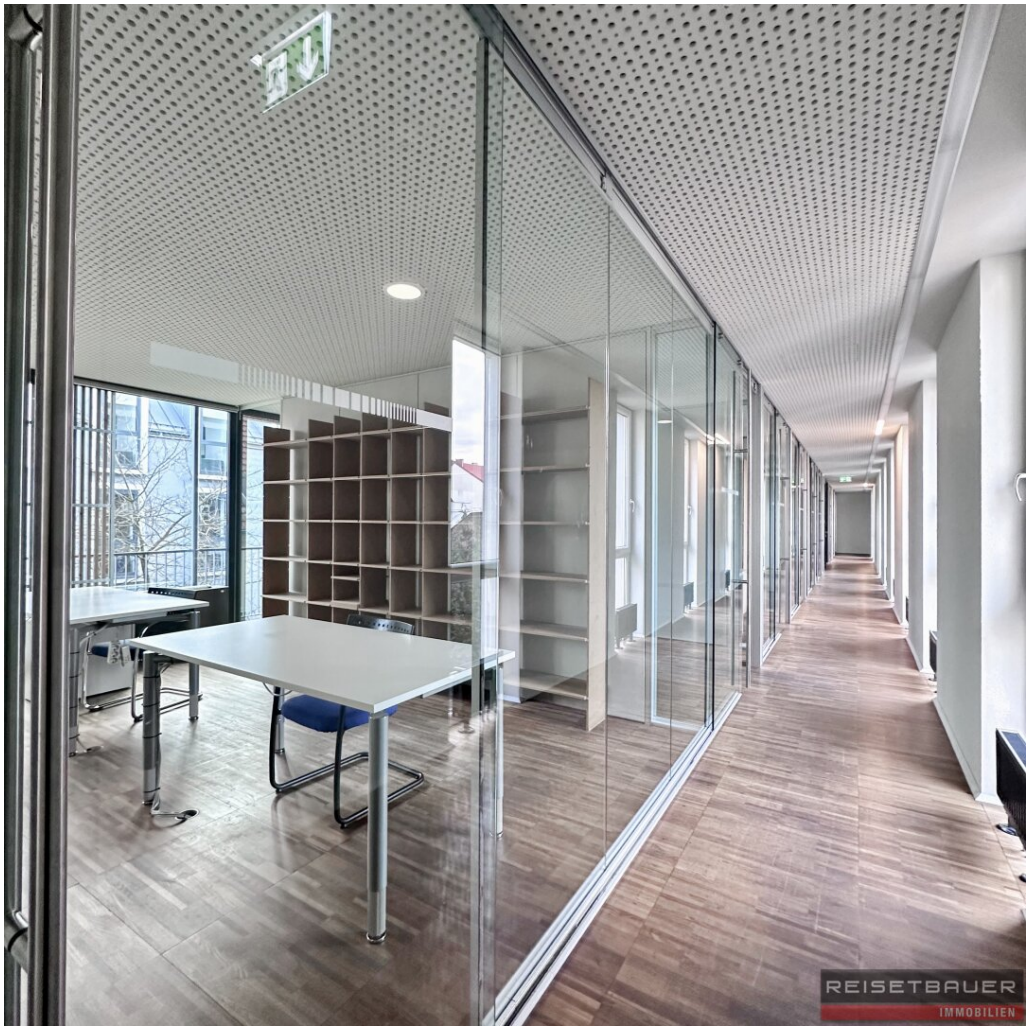
REISETBAUER

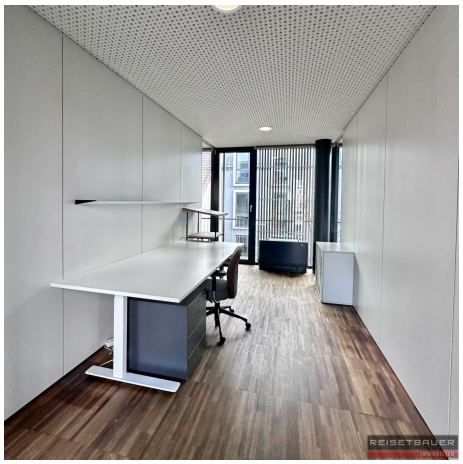

REISETBAUER
IMMOBILIEN



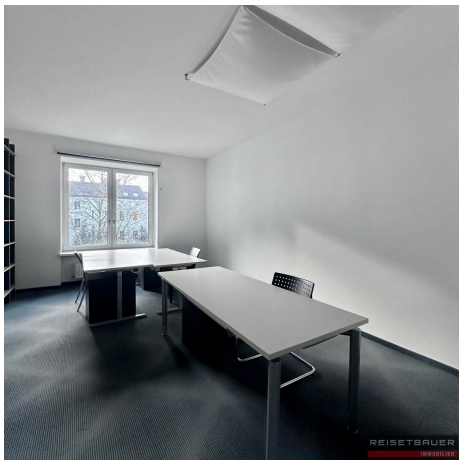
REISETBAUER
IMMOBILIEN



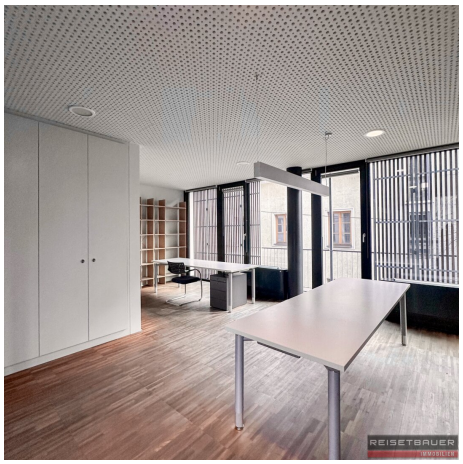

REISETBAUER
IMMOBILIEN

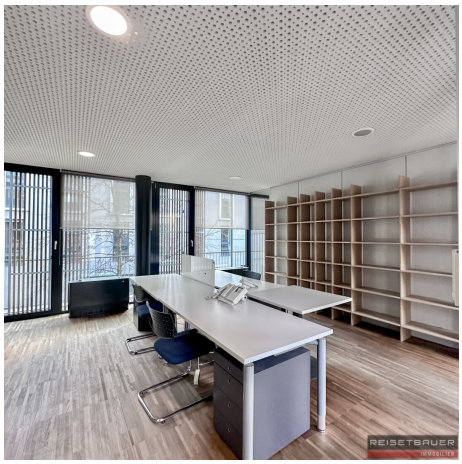


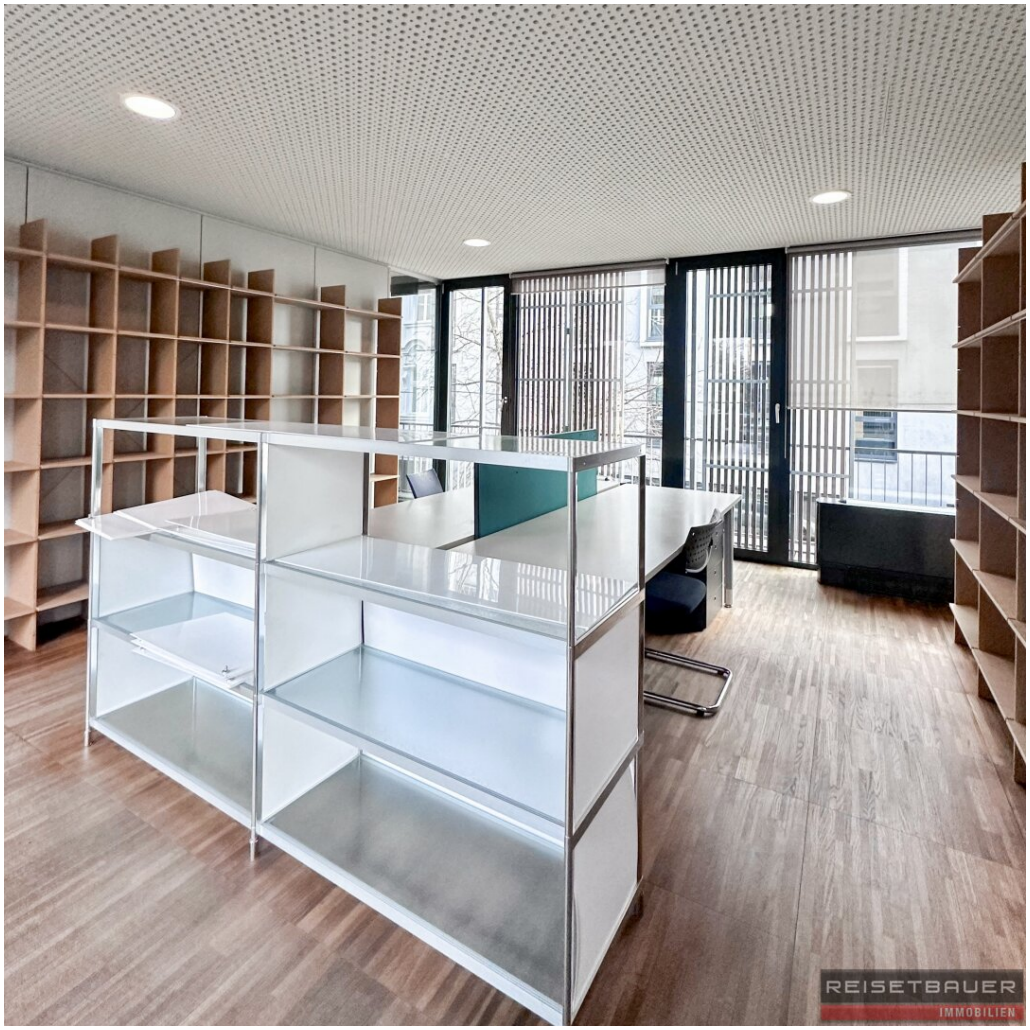
REISETBAUER
IMMOBILIEN

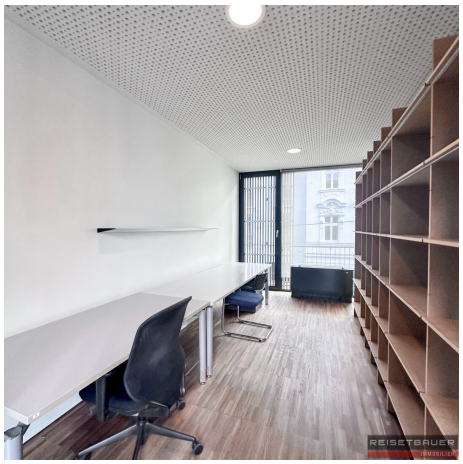


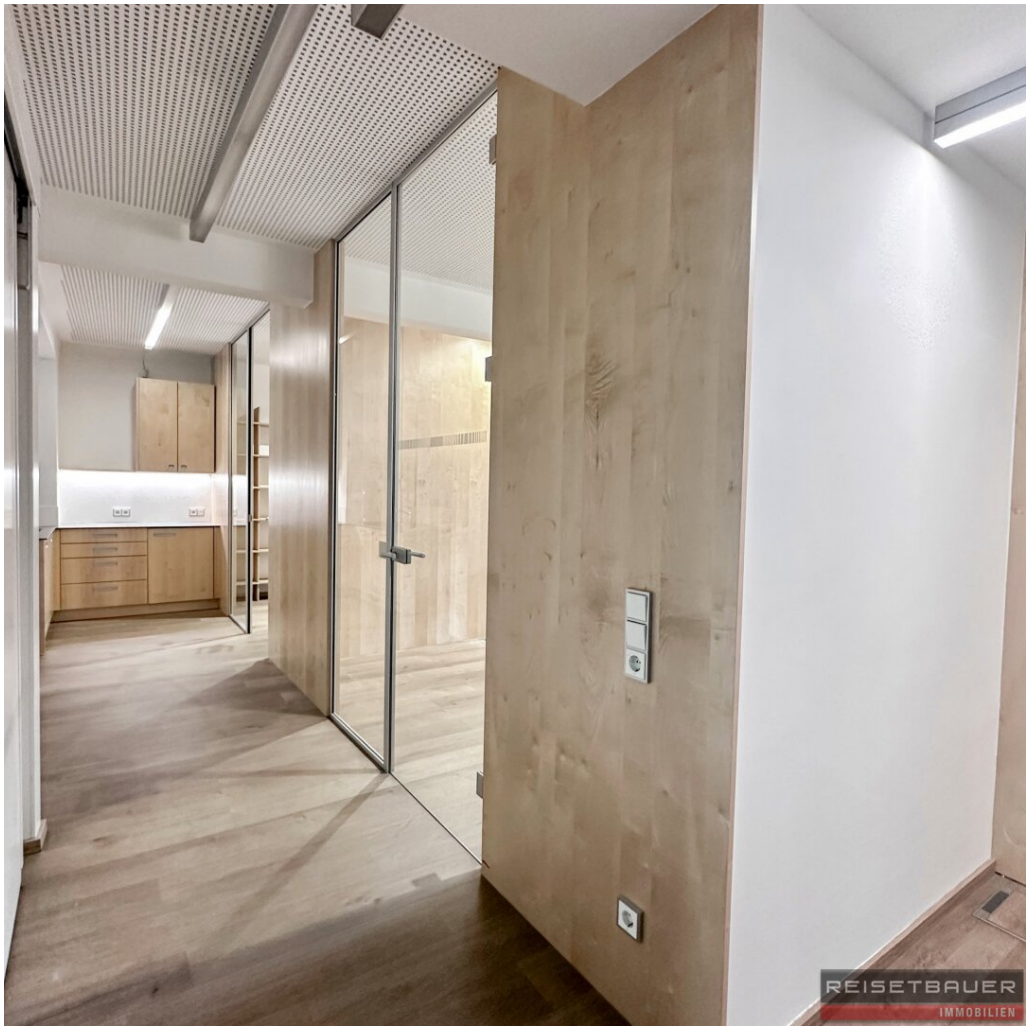
REISETBAUER
IMMOBILIEN






REISETBAUER
IMMOBILIEN

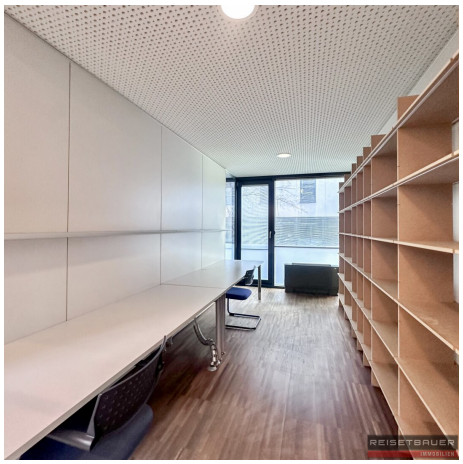



REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER

REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER

ARKFORM

Erdgeschoß 1:500

2. Obergeschoß 1:500

1. Obergeschoß 1:500

3. Obergeschoß 1:500

Planungsleistungen sind geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planverfassers!

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan

Grundrisse 500 1:500

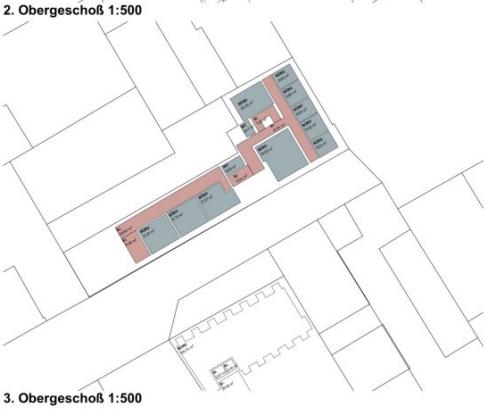
REISETBAUER IMMOBILIEN

ARKFORM

Erdgeschoß 1:500

2. Obergeschoß 1:500

1. Obergeschoß 1:500



3. Obergeschoß 1:500

000 ARKFORM Flächenaufstellung Neugasse 2

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoß	118,17
	1. Obergeschoß	103,14
	2. Obergeschoß	103,74
	3. Obergeschoß	104,12
		429,17 m²
Erschließung		
	Erdgeschoß	32,22
	1. Obergeschoß	51,64
	2. Obergeschoß	49,83
	3. Obergeschoß	55,57
		189,26 m²
Nebenfläche		
	Erdgeschoß	3,47
	1. Obergeschoß	3,47
	2. Obergeschoß	5,05
	3. Obergeschoß	3,47
		15,46 m²
		633,89 m²

Flächenaufstellung Neugasse 4

Raumkategorie	Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Bürofläche		
	Erdgeschoß	100,30
	1. Obergeschoß	125,86
	2. Obergeschoß	125,86
	3. Obergeschoß	64,34
		416,36 m²
Erschließung		
	Erdgeschoß	48,86
	1. Obergeschoß	49,83
	2. Obergeschoß	49,83
	3. Obergeschoß	98,34
		246,86 m²
Nebenfläche		
	Erdgeschoß	16,22
	1. Obergeschoß	4,26
	2. Obergeschoß	4,26
	3. Obergeschoß	5,68
		30,42 m²
		693,64 m²

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan

Datenblatt Neugasse 2/4 1:500

REISETBAUER IMMOBILIEN

Planungsleistungen sind geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planverfassers!

Planungsleistungen und geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Rechteinhabers!

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse EG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

Planungsleistungen und geistiges Eigentum des Architekturbüros ARKFORM GmbH, Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Rechteinhabers!

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 1.OG 200 1:200

REISETBAUER IMMOBILIEN

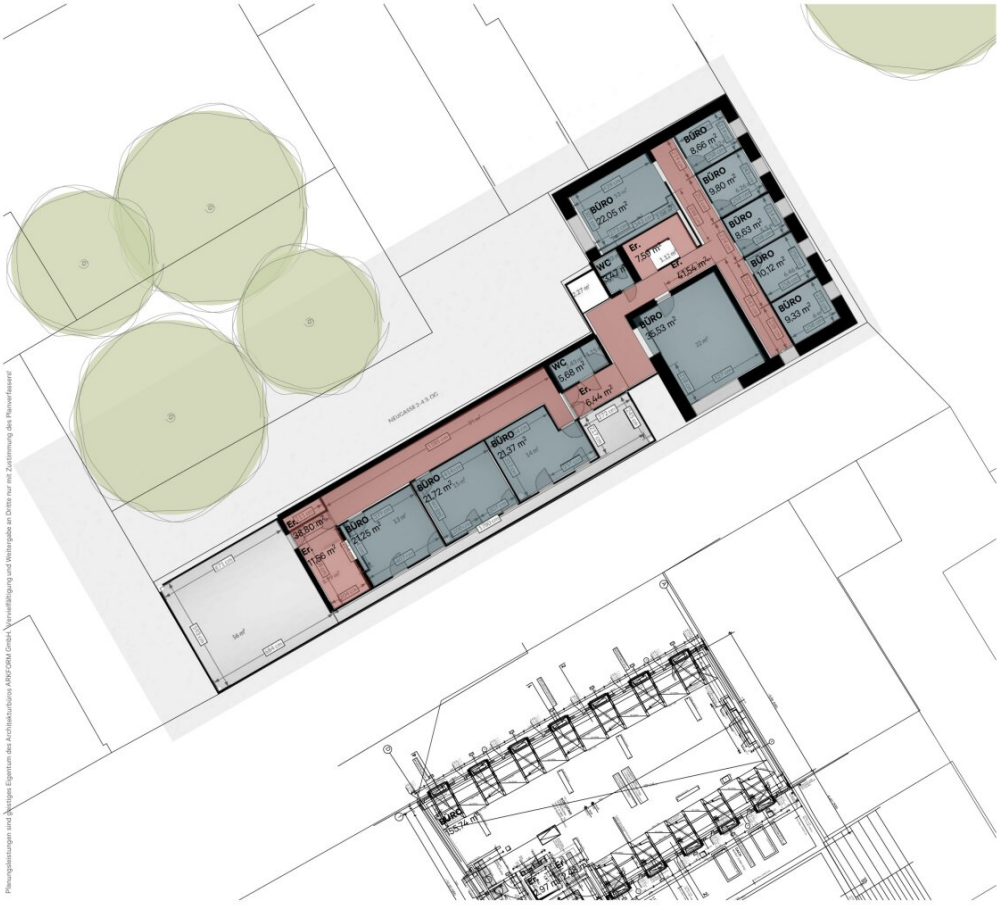
Planungsleistungen und geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH, Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Rechteinhabers!

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 2.OG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN



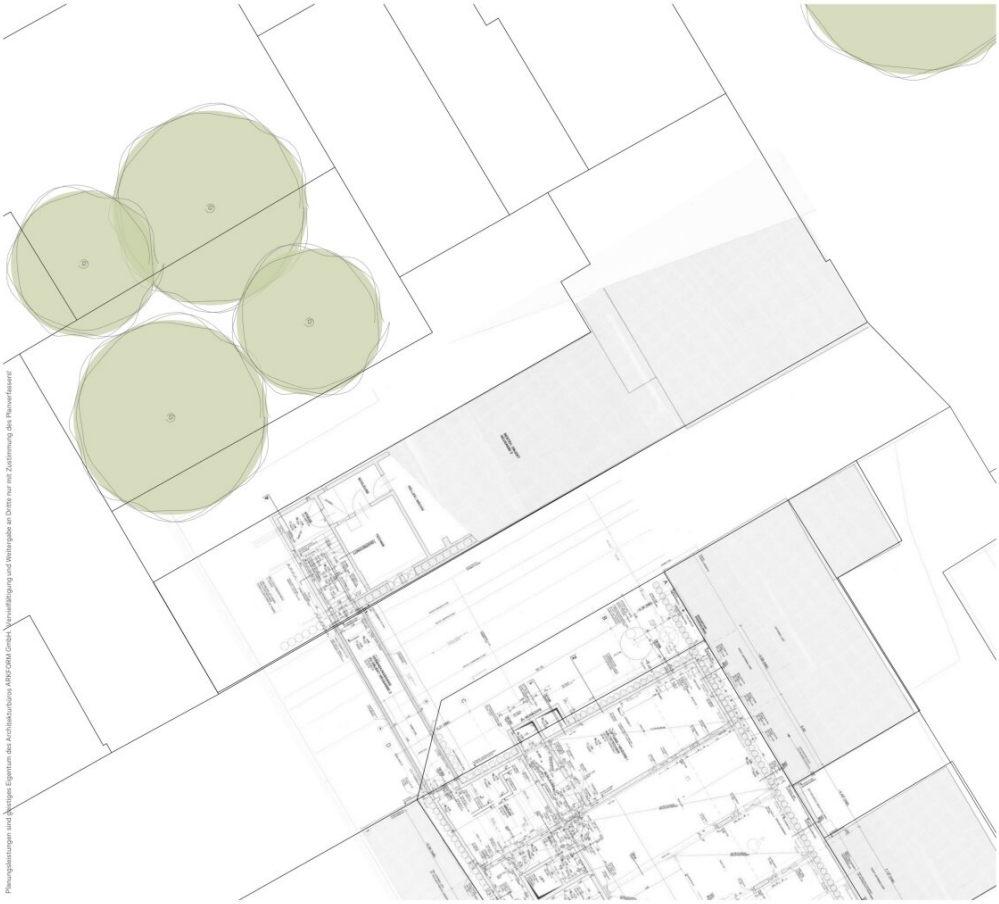
Planungsleistungen und geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH. Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planverfassers

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse 3.OG 200 1:200

REISETBAUER IMMOBILIEN



Planungsleistungen und geistiges Eigentum des Architektenbüros ARKFORM GmbH, Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Planverfassers

ARKFORM

30.09.2024

KONZEPT H Masterplan
Grundrisse KG 200 1:200

REISETBAUER
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses Bürohaus in zentraler Lage bietet auf 1.280 m² 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 m²

1. Obergeschoss: 338 m²

2. Obergeschoss: 339 m²

Dachgeschoss: 284 m²

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 m² 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