

**Ideale Lage und Top Ausstattung! Bestandsfreies Bürohaus  
(Widmung M) mit ca. 95 Parkplätzen in Linz zu verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21632**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Nutzfläche:</b>	4.544,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	5.580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 886 135 30

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

















Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Bestandsfreies Bürohaus mit ca. 95 Parkplätzen in Linz zu verkaufen!

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in verkehrstechnisch optimaler Lage in Linz und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 5.677m<sup>2</sup> mit der Widmung M (gemischtes Baugebiet). Das Objekt besteht aus einem nördlichen und südlichen Trakt, welcher durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden ist. Zwei Personenaufzüge ermöglichen einen barrierefreien Zugang.

Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgte in den 1970er Jahren durch ein Bauunternehmen als Arbeiter-Wohnanlage. Im Jahr 2000 erfolgten der Um- und Zubau zu dem nunmehr vorhandenen Bürohaus. In den Jahren 2002 – 2008 erfolgten erhebliche Investitionen in die Haustechnik (Klimatisierung der Räumlichkeiten, Einbau einer Gebäude-Leittechnik, Brandmeldeanlage, Zutrittssystem, Alarmanlage, sonnenstandsabhängige Beschattung und Wärmerückgewinnung)

Errichtungsjahr: als fiktives Baujahr wird 1995 angesetzt

Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand, und dieser wird durch laufende Maßnahmen erhalten. Aufgrund der Gebäudekonzeption (2 Trakte mit zentraler Erschließung) eignet sich das Gebäude gut für eine Vermietung an verschiedenste Büronutzer. Selbst die Vermietung einzelner Büros, mit Mitbenutzung des Ganges, der sanitären Einrichtung und der Küche könnte ins Auge gefasst werden.

Aufgrund der Widmung M ist hier auch eine Adaptierung auf Wohnen denkbar.

Verteilt auf fünf Etagen (inkl. Kellergeschoss) bietet dieses Objekt auf einer Nutzfläche von ca. 4.544,21m<sup>2</sup> neben zahlreichen geräumigen Einzelbüros auch diverse Besprechungs-, Schulungs-, Konferenz- und Aufenthaltsräume. Des Weiteren befinden sich in jeder Etage mehrere Küchen und es stehen ausreichend Sanitäranlagen zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Foyer samt Garderobe.

### AUFTEILUNG:

- Erdgeschoss: ca. 1.034,32m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: ca. 1.023,18m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss: ca. 884,13m<sup>2</sup>
- 3. Obergeschoss: ca. 858,04m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss: ca. 744,54m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: ca. 4.544,21m<sup>2</sup>

Rund um das Gebäude stehen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung - ca. 78 Frestellparkplätze sowie ein Parkdeck mit ca. 17 überdachten Parkplätzen.

Das Umfeld ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die für eine hohe Attraktivität des Standorts sorgt. Die Auffahrt zur A7 Mühlkreisautobahn ist nur wenige Autominuten entfernt.

Anschlüsse: Strom, Abwasser, Telekom, Gas, kommunale Wasserversorgung

**KAUFPREIS:**

€ 5.580.000,- (wie liegt und steht) , es kommt keine Umsatzsteuer zur Anwendung

Widmung: M - Gemischtes Baugebiet

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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. 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% zzgl. 20% USt. des Bruttokaufpreises zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap