

## Hans Hofstetter

Immobilien GmbH  
Schwalbenweg 34  
4030 Linz, Donau

Telefon: 0732 / 30 96 63 – 0

E-Mail: [hjh@hshg.at](mailto:hjh@hshg.at)



# BÜROOBJEKT IM SÜDPARK - LINZ

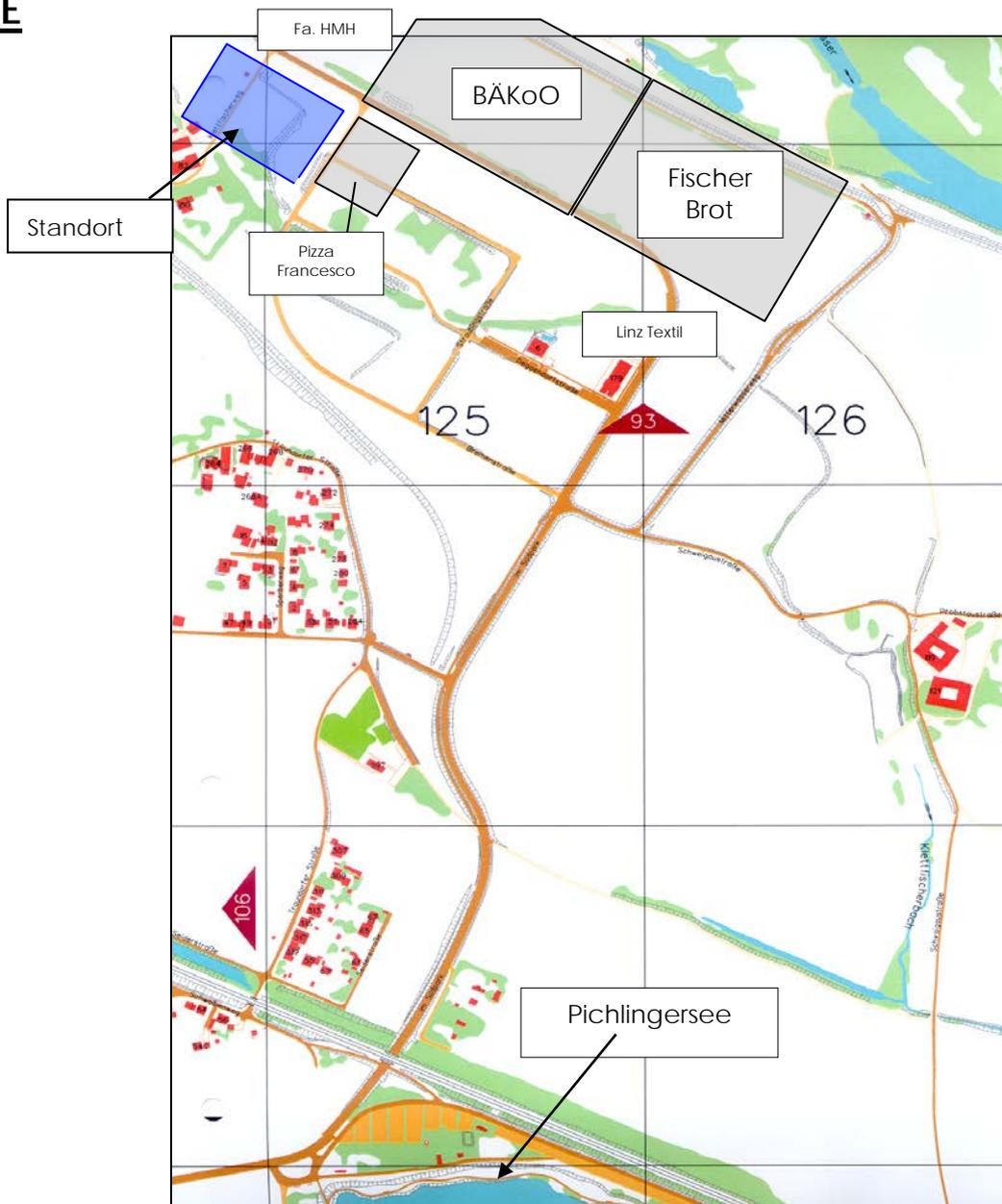
NÄHE AUTOBAHNANSCHLUSS ASTEN

**BÜROFLÄCHE 152 M<sup>2</sup> - 2. OG**  
OPTIONAL MIT LAGERFLÄCHEN (100 – CA. 540 M<sup>2</sup>)



**A-4030 LINZ, IM SÜDPARK 207**

## LAGE



## SÜDPARK LINZ

Vor einigen Jahren wurde der Südpark Linz als Teil des neuen Wirtschaftskonzeptes der Landeshauptstadt Linz beschlossen. Dieses Areal ist als Betriebsansiedlungsgebiet gewidmet und weist eine Fläche von ca. 50 ha auf.

Analog zum Betriebspark Franzosenhausweg - dort ist das Flächenangebot erschöpft - werden auch hier die Grundstücke aufstrebenden Unternehmen angeboten.

In der Zwischenzeit sind fast sämtliche Flächen vergeben und hat sich eine rege Ansiedlung entwickelt.

Der Südpark Linz ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die B1 im Bereich des Pichlingersees. Die A1 ist über die Auffahrt Asten in ca. 5 km erreichbar. Die Stadt Linz ist über die neue Umfahrung Ebelsberg gut erreichbar. Ebenso gibt es einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

## OBJEKT

Das Bauwerk besteht aus einem homogenen Baukörper mit drei Geschossen und angrenzender Lagerhalle.

BÜROFLÄCHE: im 2. OG ca. 152 m<sup>2</sup>

Eigene Kundenparkplätze straßenseitig: 4 – 12 Stück möglich

## BAUWEISE

Tragendes System in Massivbauweise EI90

- Stützen und Massivdecken in Stahlbeton ausgeführt;
- Aussenwände mit guter Wärmedämmung;
- Fenster in 3-fach Verglasung;
- Stiegenhaus: eigener Brandabschnitt und in allen Geschossen durch Alu/Glas-Brandschutzportale getrennt;
- Brandrauchentlüftung und Brandmeldeanlage;

# AUSSTATTUNG

## **FENSTERKONSTRUKTIONEN:**

Kunststofffenster Alu-beklipst grau, DK-Flügel, Isolierverglasung.  
Portalkonstruktion in Aluminium, pulverbeschichtet grau.

## **TÜREN:**

Eingangsportal (zweigeschossig verglast und überdacht durch den Vorsprung des letzten Geschosses), Windfang.

## **FUSSBÖDEN:**

Teppich bzw. Fliesen.

## **RAUMAUFTEILUNG:**

- Sanitärbereich in Massivbauweise.
- Büroflächenaufteilung in Rigipsständerbau, stützenfrei.

## **HEIZUNG:**

Zentrale Gasheizung mit Wärmemengenzählung.

## **ELEKTROINSTALLATIONEN:**

Schlüsselfertige Büroinstallation, in üblicher Ausstattung, exklusive EDV-Verkabelung.  
Blitzschutzanlage, Außenbeleuchtung, Brandmeldeanlage u. Brandrauchentlüftung.

## **SANITÄREINRICHTUNG:**

In üblicher Ausstattung.

## **SONSTIGES:**

TEEKÜCHE VORHANDEN

Optional variable Lagerflächen von 100 – 540 m<sup>2</sup>.

## MIETEN

Die angeführten Mieten verstehen sich monatlich, netto, zzgl. Umsatzsteuer (derzeit 20 %), Betriebskosten, Heizkosten, Strom und Telefon.

Büro	€ 8,00 / m <sup>2</sup>
Kundenparkplätze an Straße	€ 50,00 / Stk.

## MIETVERTRAG

Mietvertrag kann auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden, Kündigungsverzicht seitens des Mieters mindestens 2 Jahre, Kautions 3 Bruttomonatsmieten, Vertragsgebühr durch Mieter, keine Vertragserrichtungskosten.

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte telefonisch mit uns unter (0732) 30 96 63-0.

**HANS HOFSTETTER**  
**Immobilien-GmbH**  
Schwalbenweg 34  
4030 Linz



Telefon: +43 (0)732 309663-0  
E-Mail: [hjh@hshg.at](mailto:hjh@hshg.at)  
Internet: <http://www.hshg.at>

# GRUNDRISS



1237/3

