



NEUSON
REAL GMBH

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 90

DIREKT VOM EIGENTÜMER - Techbase Linz - Office Campus Bauteil 1



Ihre Ansprechpartnerin

Theresia Prectl

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

| theresia.prectl@neuson-real.com

| www.neuson-real.com

DIREKT VOM EIGENTÜMER - Techbase Linz - Office Campus Bauteil 1



Lage

Linz Stadt, direkte Autobahn- und Straßenbahnanbindung, beste Sichtbarkeit, Nähe: Linz AG, Wifi OÖ, Hotel Ibis Styles

Beschreibung

Auf dem Siemens Gelände an der Wolfgang-Pauli-Straße gegenüber dem WIFI OÖ errichtet die NEUSON REAL GmbH die "**Techbase Linz**" - ein Campus für innovative Unternehmen. Es sind ein **Konferenzzentrum, Restaurant, Cafe, Lebensmittelmarkt als auch gestaltete Terrasse, Grün- und Aufenthaltsbereiche** für Firmen und Mitarbeiter direkt am Campus vorgesehen.

Das Projekt besticht durch seinen idealen Standort, da sich die notwendige Infrastruktur im Nahbereich befinden - **Straßenbahn, Bus, Autobahnanschluss, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, etc.**

Die "Techbase Linz" soll als **Innovations- und Technologieschmiede** für moderne und bereits etablierte Unternehmen dienen, aber auch Platz für jungen Unternehmen zur Entfaltung und Weiterentwicklung bieten. Das Projekt wird in 3 Bauetappen errichtet. Die Fertigstellung der verschiedenen Bauetappen ist mit 2022, 2023 und 2024 geplant.

Es wird eine multifunktionale Business-Infrastruktur zu Verfügung gestellt, welche den heutigen technischen Anforderungen gerecht wird. Das städtebauliche Konzept sieht drei boomerangförmige und ein 10-geschossiges Gebäude vor, welche das zentrale bestehende Siemens-Gebäude/ Bauteil 1 (wird komplett saniert) im Campus integriert. Alle Bauteile sind über Gehwege miteinander verbunden.

Das Bestandsobjekt ist der **Mittelpunkt des Campus**, in dem auch die Gastronomie angesiedelt sein wird. Über einen zentralen Haupteingang gelangt man **barrierefrei** in die Büros.



Büroflächen - Bauteil 1 (Bestand saniert)

Mögl. Mietfläche: ca. 1.635 m² (teilbar)

Fertigstellung: 2024

Im angeführten Betriebskosten-Akonto sind ebenfalls die Heizkosten berücksichtigt

Die gesamte Fassade und Teile im Inneren werden saniert, damit das gesamte Haus einem ordentlichen Standard entspricht und mit den benachbarten Neubauten ein hochwertiges Gesamtbild ergibt. Alle Büroräume werden klimatisiert (Fernkälte). Mieterwünsche können im jetzigen Planungsprozess noch miteinbezogen werden!

In der **hauseigenen Tiefgarage** stehen gesamt ca. **1.040 Stellplätze** zur Verfügung und können von den Mietern angemietet werden.

Über unsere Homepage www.techbase-linz.at finden Sie noch weitere Details und Visualisierungen zum Projekt.

Gerne überzeugen wir Sie auch vom Campus „Techbase Linz“ in einem persönlichen Gespräch und würden uns über einen gemeinsamen Termin freuen. Bei Fragen stehen wir natürlich jederzeit zur Verfügung.

DIREKT VOM EIGENTÜMER - ohne Vermittlungsprovision!



NEUSON
REAL GMBH

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 1.635 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	1.OG	Beziehbar:	Ende 2023
Stellplätze:	1040	Heizung:	Fernwärme
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		HWB:	86 kWh/m ² a
		fGEE:	1,23

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Gastronomie:	Gastterrasse, Kantine / Cafeteria
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Tiefgarage

Preisinformationen

Gesamtmiete:	33.354,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	13,50 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,50 €		
Miete:	22.072,50 €		
Betriebskosten:	5.722,50 €		
Umsatzsteuer:	5.559,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	33.354,00 €		



NEUSON

REAL GMBH

Lage

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	900 m
Apotheke	650 m
Krankenhaus	800 m
Klinik	1.325 m

Nahversorgung

Supermarkt	450 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	825 m
Autobahnanschluss	400 m
Flughafen	2.750 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	425 m
Schule	425 m
Universität	2.350 m
Höhere Schule	2.700 m

Sonstige

Bank	675 m
Geldautomat	675 m
Post	1.275 m
Polizei	1.275 m

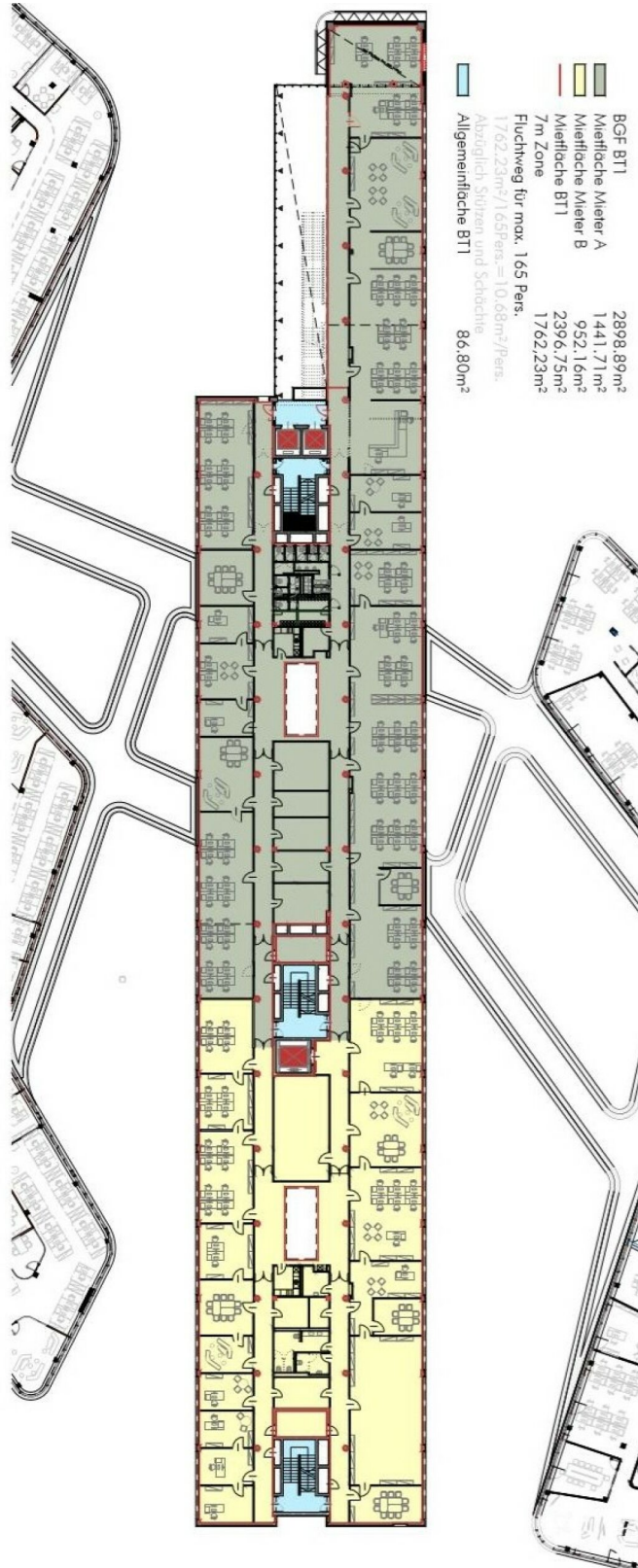
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



NEUSON

REAL GMBH

Plan





NEUSON
REAL GMBH

Plan



Plan

