Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz | Büro / Praxis | Objektnummer: 118

DIREKT VOM EIGENTÜMER - flexible Büros im "Techbase Linz"/ Bauteil 3, teilbar

Ihre Ansprechpartnerin

Theresia Prechtl

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

theresia.prechtl@neuson-real.com

www.neuson-real.com

DIREKT VOM EIGENTÜMER - flexible Büros im "Techbase Linz"/ Bauteil 3, teilbar

Lage

Linz Stadt, vis-à-vis Wifi OÖ, direkte Autobahn- und Straßenbahnanbindung, Nähe Linz AG, ÖAMTC, Hotel Ibis Style

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 befindet - 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 bzw. der Bezug der verschiedenen Bauetappen ist mit 2022, 2023 und 2024 geplant. Der Bau hat bereits begonnen.

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 (wird komplett saniert) im Campus integriert. Alle Bauteile sind über Gehwege miteinander verbunden.

Als markanter Hochpunkt steht das 10-geschossige Gebäude (Office Tower) im Nord- Westen des Areals, welcher eine enorme Signalwirkung entlang der Autobahn bewirkt.

<u>Freie Mietflächen:</u>

2. BAUETAPPE:

Büroflächen - BT 1

mögl. Mietfläche: ca. 1.635 m² (teilbar)

3. BAUETAPPE:

Büroflächen - BT 3

mögl. Mietfläche ges.: ca. 3.262 m² (teilbar)

Regelgeschoss: ca. 1.631 m² (teilbar)

Büroflächen - BT 4

mögl. Mietfläche ges.: ca. 5.737 m² (teilbar)

davon Shopanteil: ca. 612 m²

Regelgeschoss Büro: ca. 989 m² und ca. 584 m²

Alle Büroräume werden mit hochwertigen Materialien und Klima ausgestattet. In der jetzigen Planungsphase können Mieterwünsche gerne noch miteinbezogen 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 - keine Provision ++

NEUSON REAL GMBH

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 3.262 m²
Etage:	2. - 3.OG
Stellplätze:	1040

Nutzungsart:	Gewerbe
Beziehbar:	Anfang 2025
Heizung:	Fernwärme
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Energieausweis	
HWB:	18 kWh/m²a
fGEE:	0,73

Ausstattung

Boden:	Doppelboden
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme

Belüftung:	Klimaanlage
Gastronomie:	Kantine / Cafeteria
Stellplatzart:	Tiefgarage

Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

NEUSON REAL GMBH

Weitere Fotos

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

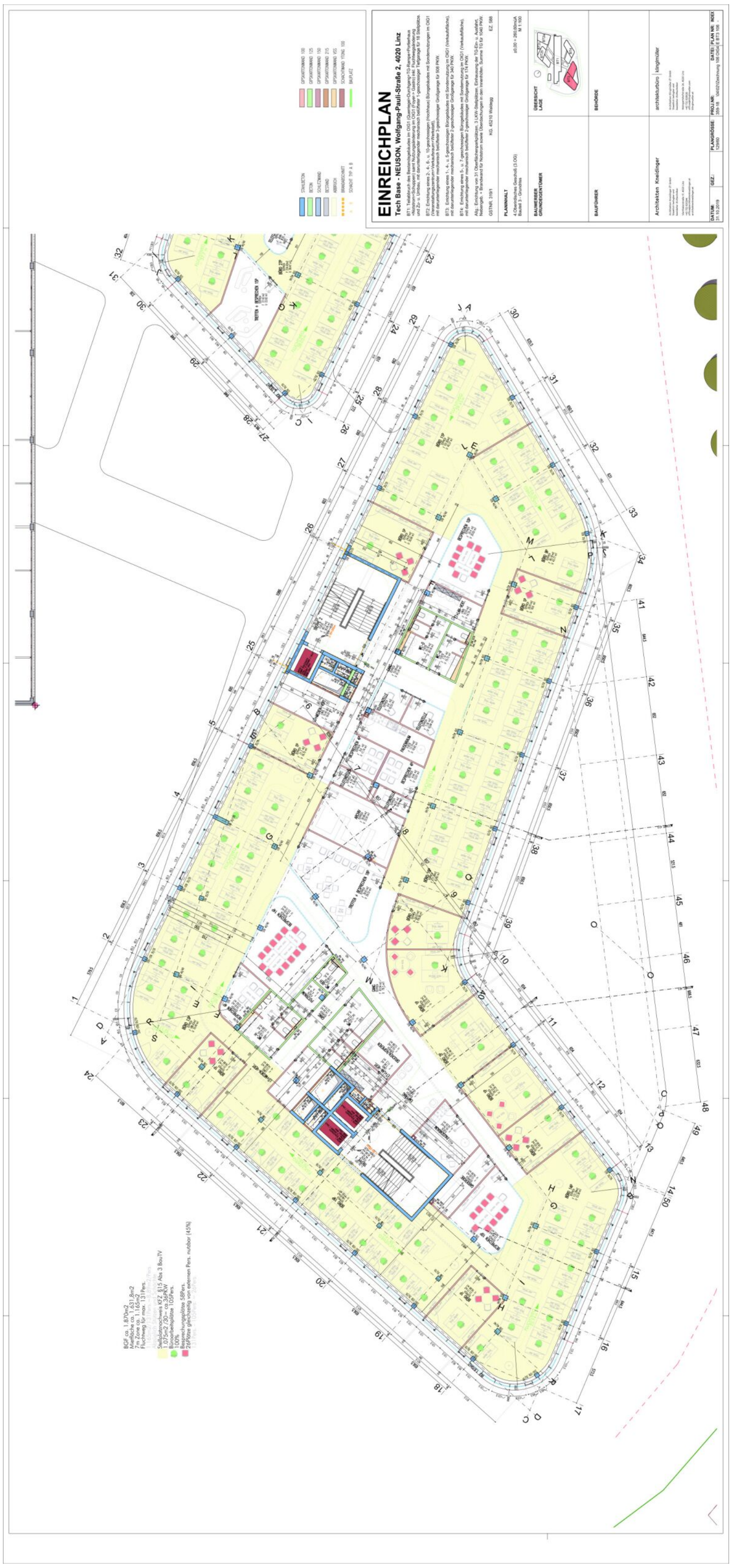
Kindergarten	425 m
Schule	425 m
Universität	2.350 m
Höhere Schule	2.700 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



NEUSON REAL GMBH

Plan

NEUSON REAL GMBH

Plan