

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



Ihre Ansprechpartnerin

**Theresia Prectl**

Immobilienmanagement

+43 732 673 500 - 333

+43 664 96 25 241

[theresia.prectl@neuson-real.com](mailto:theresia.prectl@neuson-real.com)

[www.neuson-real.com](http://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 Areal, welcher eine enorme Signalwirkung entlang der Autobahn bewirkt.

### **Freie Mietflächen:**

## **2. BAUETAPPE:**

### **Büroflächen - BT 1**

mögl. Mietfläche: ca. 1.635 m<sup>2</sup> (teilbar)

## **3. BAUETAPPE:**

### **Büroflächen - BT 3**

mögl. Mietfläche ges.: ca. 3.262 m<sup>2</sup> (teilbar)

Regelgeschoss: ca. 1.631 m<sup>2</sup> (teilbar)

### **Büroflächen - BT 4**

mögl. Mietfläche ges.: ca. 5.737 m<sup>2</sup> (teilbar)

davon Shopanteil: ca. 612 m<sup>2</sup>

Regelgeschoss Büro: ca. 989 m<sup>2</sup> und ca. 584 m<sup>2</sup>

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](http://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 ++

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 3.262 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Gewerbe
Etage:	2. - 3.OG	Beziehbar:	Anfang 2025
Stellplätze:	1040	Heizung:	Fernwärme
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		HWB:	18 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,73

## Ausstattung

Boden:	Doppelboden	Belüftung:	Klimaanlage
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Gastronomie:	Kantine / Cafeteria
Befeuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Tiefgarage

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
--------------	-------------	-----------	----------------------

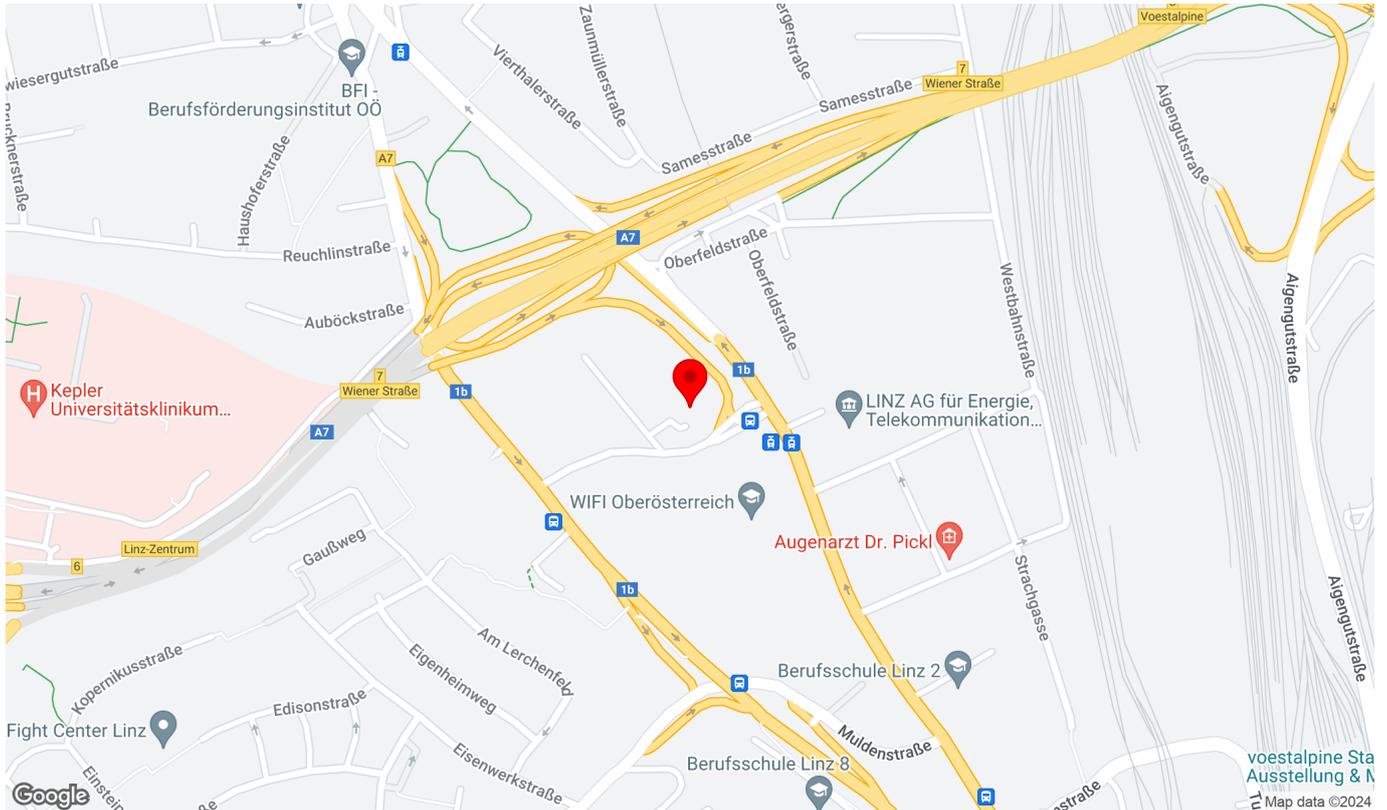
Weitere Fotos





## 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





## Plan





NEUSON  
REAL GMBH

Plan

