DIREKT VOM EIGENTÜMER - Techbase Linz - Office Campus Bauteil 1

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz, Österreich





Eckdaten Objektnummer 172

Nutzfläche: ca. 358 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung
Stockwerk: 1.OG
Lift: Lastenaufzug, Personenaufzug

Gesamtmiete*:	8.033,52 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	14,70 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	4,00 €
Miete:	5.262,60 €
Betriebskosten:	1.432,00 €
Umsatzsteuer:	1.338,92 €
monatliche Gesamtbelastung:	**8.033,52 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Energieausweis gültig bis: 29.05.2035
Heizwärmebedarf: 86 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,23

Ihr Ansprechpartner:

Theresia Prechtl
Telefon: + 43 732 673500-0
E-Mail: office@neuson-real.com

Detailbeschreibung

Auf dem Siemens Gelände an der Wolfgang-Pauli-Straße gegenüber dem WIFI OÖ wurde die **"TECHBASE LINZ"** - ein Campus für innovative Unternehmen - von NEUSON REAL GmbH errichtet. Ein **Konferenzzentrum, Restaurant, Lebensmittelmarkt als auch eine gestaltete Terrasse, Grün- und Aufenthaltsbereiche** für Firmen und Mitarbeiter finden Sie direkt am Areal.

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

Die "TECHBASE LINZ" ist als **Innovations- und Technologieschmiede** für moderne und bereits etablierte Unternehmen bekannt und bietet auch Platz für jungen, dynamische Unternehmen zur Entfaltung und Weiterentwicklung. Der Campus wurde in 3 Bauetappen errichtet.

Es wird eine multifunktionale Business-Infrastruktur zu Verfügung gestellt, welche den heutigen technischen Anforderungen gerecht wird. Die drei boomerangförmigen Komplexe als auch der 10-geschossiges Turm, welche das zentral bestehende ehe. Siemens-Gebäude/ Bauteil 1 (komplett saniert) ummanteln, bündeln sich in einem der modernsten Projekte die in Linz Stadt realisiert wurden. Dies zeichnet sich auch durch die ÖGNI-Zertifizierung Gold der Neubauten aus.

Das Bestandsobjekt ist der **Mittelpunkt des Campuse**, in dem auch das Restaurant mit einladender Terrasse angesiedelt ist.

Über zentrale Haupteingänge gelangt man jeweils **barrierefrei** in die Büros.

Freie Mietflächen:

Büroflächen - BT 1

mögl. Mietfläche: Mietfläche 1 - ca. 358 m²

Mietfläche 2 - ca. 252 m²

Büroflächen - BT 4

mögl. Mietfläche ges.: ca. 2.834 m² (teilbar)

davon Shopanteil: ca. 850 m² teilbar (EG)

Regelgeschoß Büro: ca. 992 m² (1.OG, 2.OG)

Im angeführten Betriebskosten-Akonto sind ebenfalls die **Heiz- und Kältekosten berücksichtigt**

Die gesamte Fassade und Teile im Inneren wurden 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 einbezogen werden!

Die **hauseigene Tiefgarage** umfasst gesamt ca. **1.040 Stellplätze.** Ausreichend Parkplätze 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 mit Ihnen freuen. Bei Fragen stehen wir natürlich jederzeit zur Verfügung.

DIREKT VOM EIGENTÜMER - ohne Vermittlungsprovision!

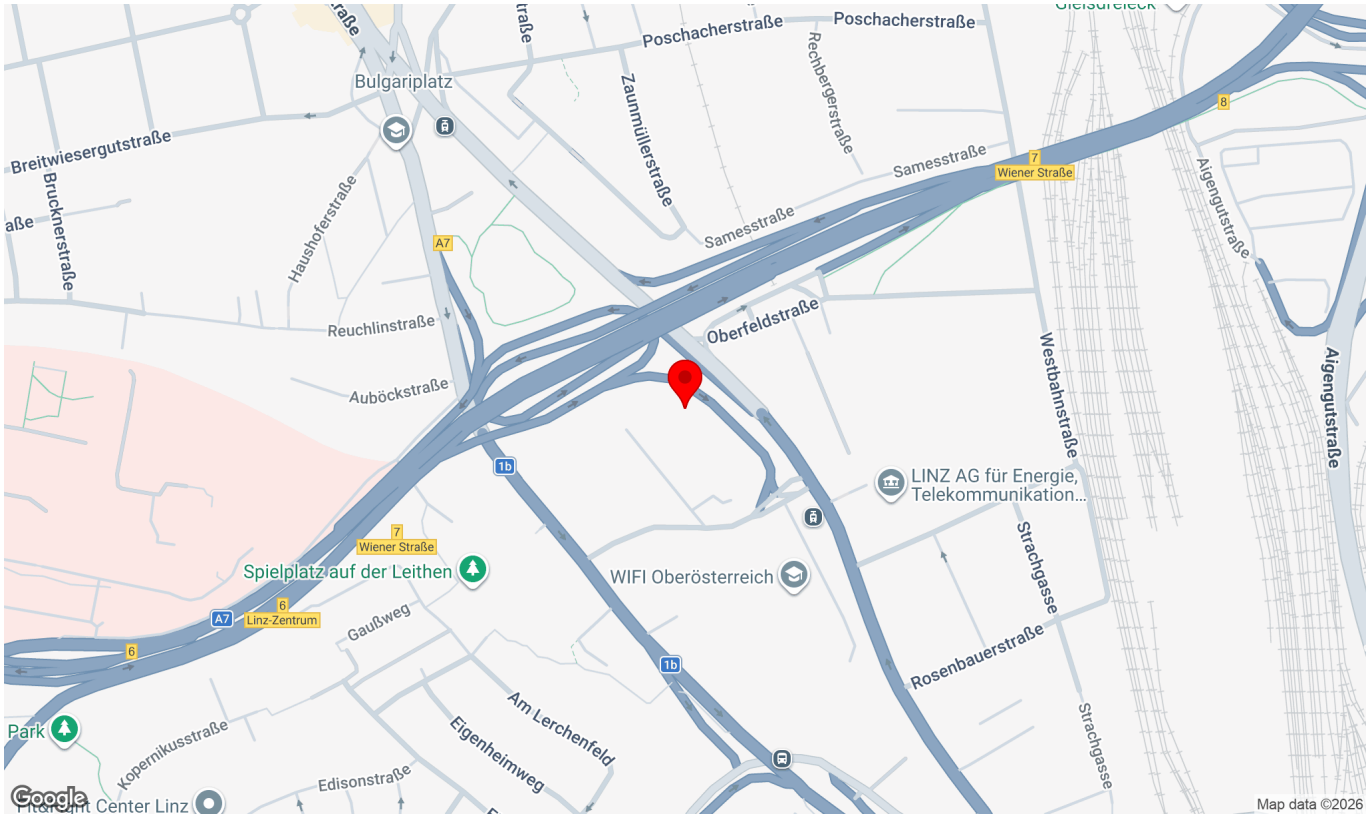
Ausstattung

Doppelboden, Lastenaufzug, Personenaufzug, Catering, Wachdienst, Tiefgarage, Kantine / Cafeteria, Fernwärme, Teppichfliesen, Kühlung

Lage

Linz Stadt, vis-á-vis WIFI OÖ, Linz AG, ÖAMTC Zentrale, etc. + direkte Autobahnanbindung A7, Straßenbahn und Bus, nahe Hauptbahnhof Linz

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	900 m
Apotheke	550 m
Klinik	1.225 m
Krankenhaus	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

Bus	200 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	725 m
Autobahnanschluss	350 m
Flughafen	2.725 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	325 m
Universität	2.250 m
Höhere Schule	2.600 m

Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	450 m
Post	825 m
Polizei	1.175 m

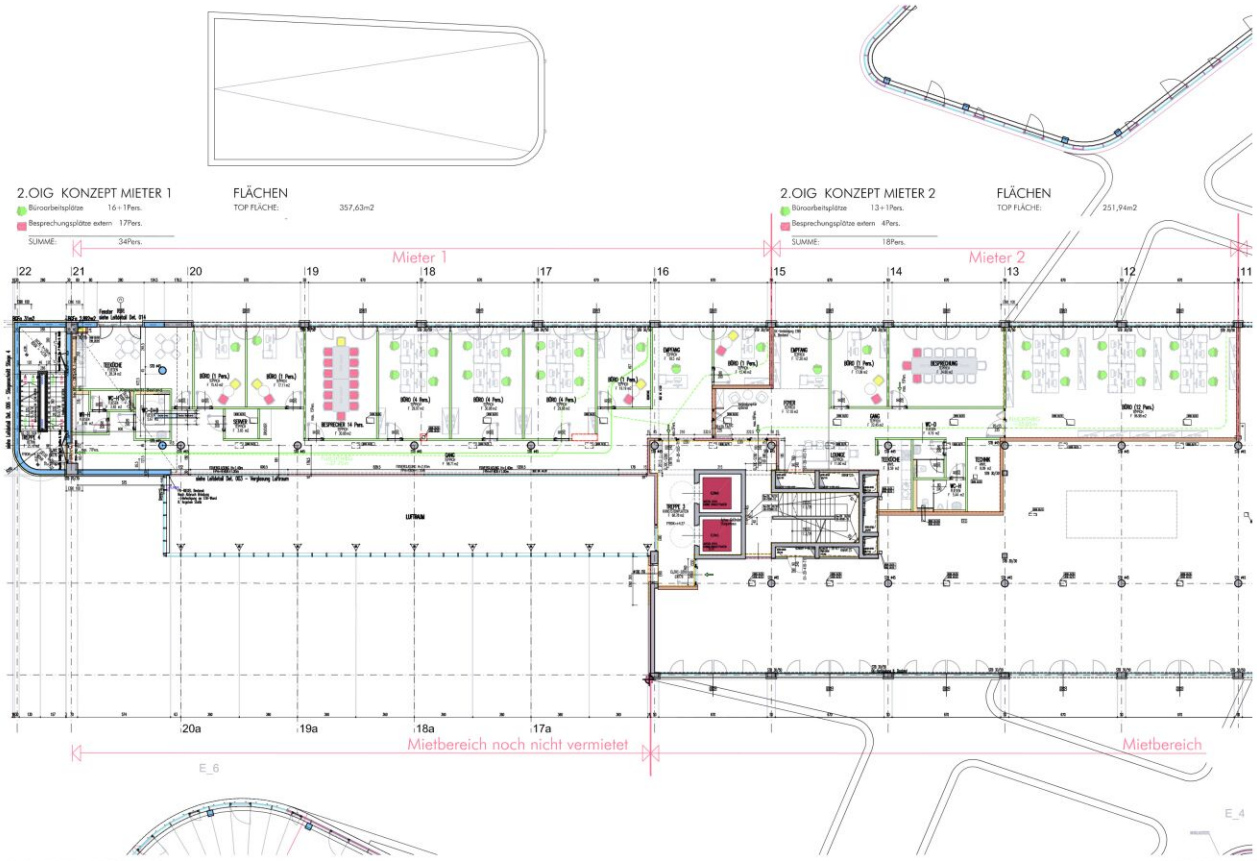
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH





NEUSON REAL GMBH



ARCHITEKTEN KNEIDINGER
ARCHITEKTURBÜRO KLINGLMÜLLER

Entwurf

TECHBASE LINZ
BT1 - OIG2 (1.OG) - Mietflächen MIETER 1+2 - 1:200@A3
LINZ, 02.04.2026