Gewerbeobjekt Linz (Halle, Büro, Schauraum) - Franzosenhausweg - Direkt vom Eigentümer

Franzosenhausweg 51b, 4030 Linz, Österreich



Ihr Ansprechpartner:

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

Eckdaten Objektnummer 174

Nutzfläche: ca. 1.248,42 m²
Bürofläche: ca. 433,02 m²
Verkaufsfläche: ca. 225 m²
Lagerfläche: ca. 541 m²

Beziehbar: auf Anfrage
Stockwerk: EG und 1.OG
Stellplätze: 13

Gesamtmiete*: auf Anfrage

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Energieausweis gültig bis: 18.12.2034
Heizwärmebedarf: 108 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,35

Detailbeschreibung

Attraktives multifunktionales Gewerbeobjekt in Top-Lage von Linz/ Franzosenhausweg

Das Gebäude präsentiert sich in modernem Erscheinungsbild mit einem **einladenden, lichtdurchfluteten Eingangsbereich** und klar strukturierter Flächenaufteilung. Die Kombination aus **Halle, Schauraum und Büroflächen** ermöglicht ein effizientes Zusammenspiel von Präsentation, Administration und Logistik.

Der **Schauraum im Erdgeschoß** besticht durch großzügige Glasfronten und bietet eine ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie ein repräsentatives Umfeld für Kundentermine und Produktpräsentationen. Dieser könnte sogleich auch als Großraumbüro genutzt werden.

Die **Büroflächen**, im Obergeschoß, überzeugen durch eine **hochwertige Ausstattung**, moderne Materialien sowie großteils **klimatisierte Räumlichkeiten**. Ein großzügiger Besprechungsraum unterstreicht den professionellen Anspruch des Objekts.

Die **Halle** mit einer Höhe von ca. 6 Meter bis zur Binderunterkante ist direkt mit dem Bürobereich verbunden, funktional konzipiert, beheizbar und über eine **Laderampe** im hinterem Bereich des Objektes optimal erschlossen – ideal für reibungslose Betriebsabläufe.

Mietflächen

- Hallenfläche inkl. Nebenflächen: ca. 571 m²
- Büroflächen: ca. 433 m² (OG)
- Ausstellungsfläche / Schauraum inkl. Nebenflächen: ca. 245 m² (EG) mit großer Glasfront
- Überdachte Parkplätze: 10 Stellplätze beim Objekt optional anmietbar, erweiterbar
- Widmung Grundstück: Betriebsbaugebiet
- Miete: auf Anfrage

Ausstattung & Highlights

- Hochwertig ausgestattete Büroeinheiten (großteils klimatisiert, Teeküche, Fancoils, LED-Beleuchtung, etc.)
- Repräsentativer Schauraum mit großflächigen Verglasungen
- Großzügiger Besprechungsbereich im Obergeschoß
- Zeitgemäße technische Infrastruktur
- Beheizbare Halle mit ca. 6 m Höhe BU
- Funktionale Laderampe für effiziente Logistik
- Überdachte Stellplätze optional anmietbar

Lage & Erreichbarkeit

Die Immobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet **Franzosenhausweg** und profitiert von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung**. Die Autobahnen **A7 sowie A1** sind in kürzester Zeit erreichbar und gewährleisten optimale logistische Vorteile für Kunden und Mitarbeiter.

Nutzungspotenzial

Das Objekt ist prädestiniert für **anspruchsvolle Unternehmen**, die Wert auf ein professionelles Umfeld legen. Besonders geeignet für:

- Handels- und Vertriebsunternehmen mit Schauraumbedarf
- Technische Betriebe und Serviceunternehmen

- Großhandel, Logistik und produktionsnahe Dienstleistungen
- Unternehmen mit kombinierter Büro-, Präsentations- und Lagerstruktur

Miete

auf Anfrage

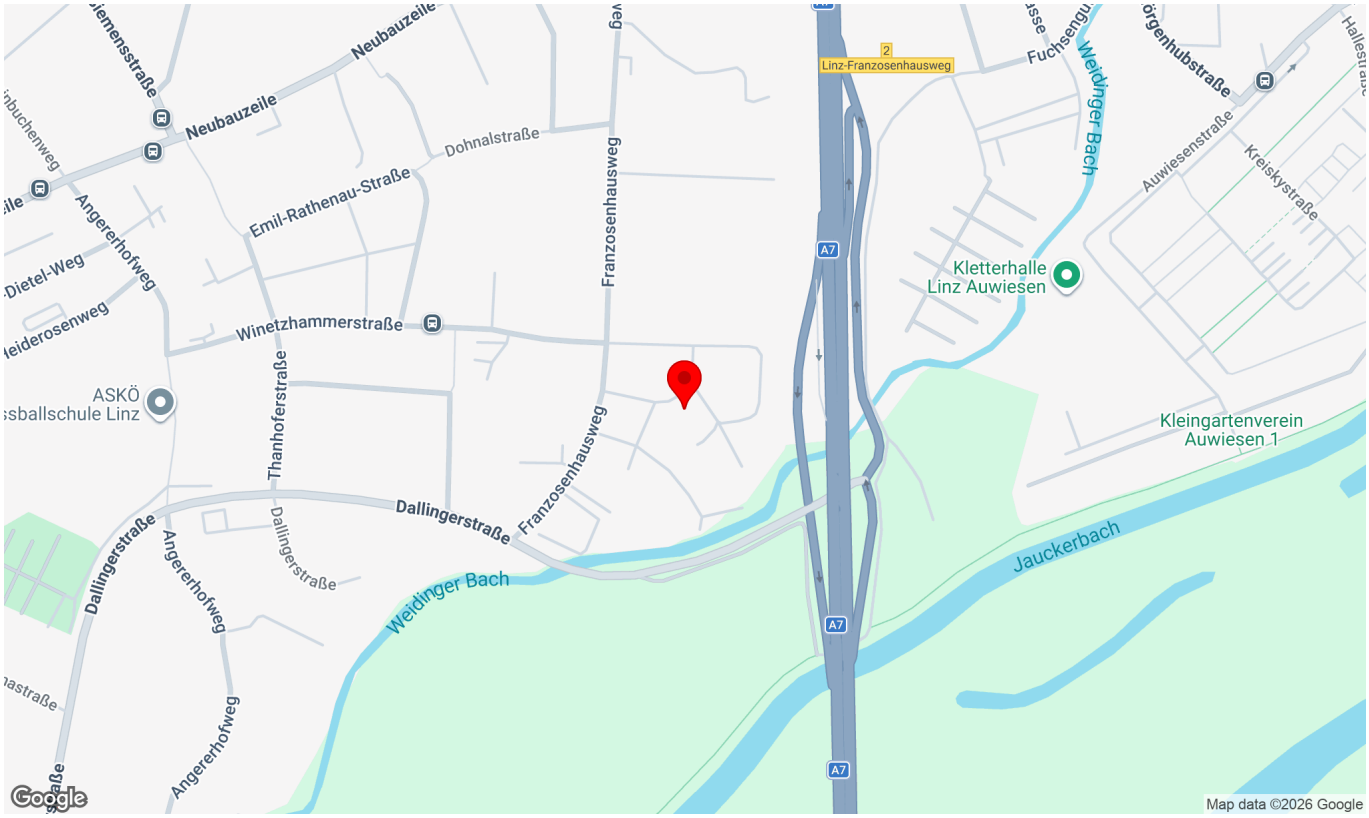
Eine seltene Gelegenheit, ein **architektonisch ansprechendes und gut ausgestattetes Gewerbeobjekt** in Toplage von Linz zu sichern. Ideal für Unternehmen, die Effizienz, Qualität und Außenwirkung in Einklang bringen möchten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Informationen und begleiten Sie persönlich bei der Besichtigung dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Lage

Linz Süd, Gewerbegebiet Franzosenhausweg, schnelle Autobahnanbindung/ A7

Franzosenhausweg 51b, 4030 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	950 m
Apotheke	925 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	4.150 m

Nahversorgung

Supermarkt	575 m
Bäckerei	700 m
Einkaufszentrum	1.575 m

Verkehr

Bus	325 m
Straßenbahn	1.175 m
Bahnhof	1.600 m
Autobahnanschluss	300 m
Flughafen	6.725 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	575 m
Schule	725 m
Universität	3.625 m
Höhere Schule	6.650 m

Sonstige

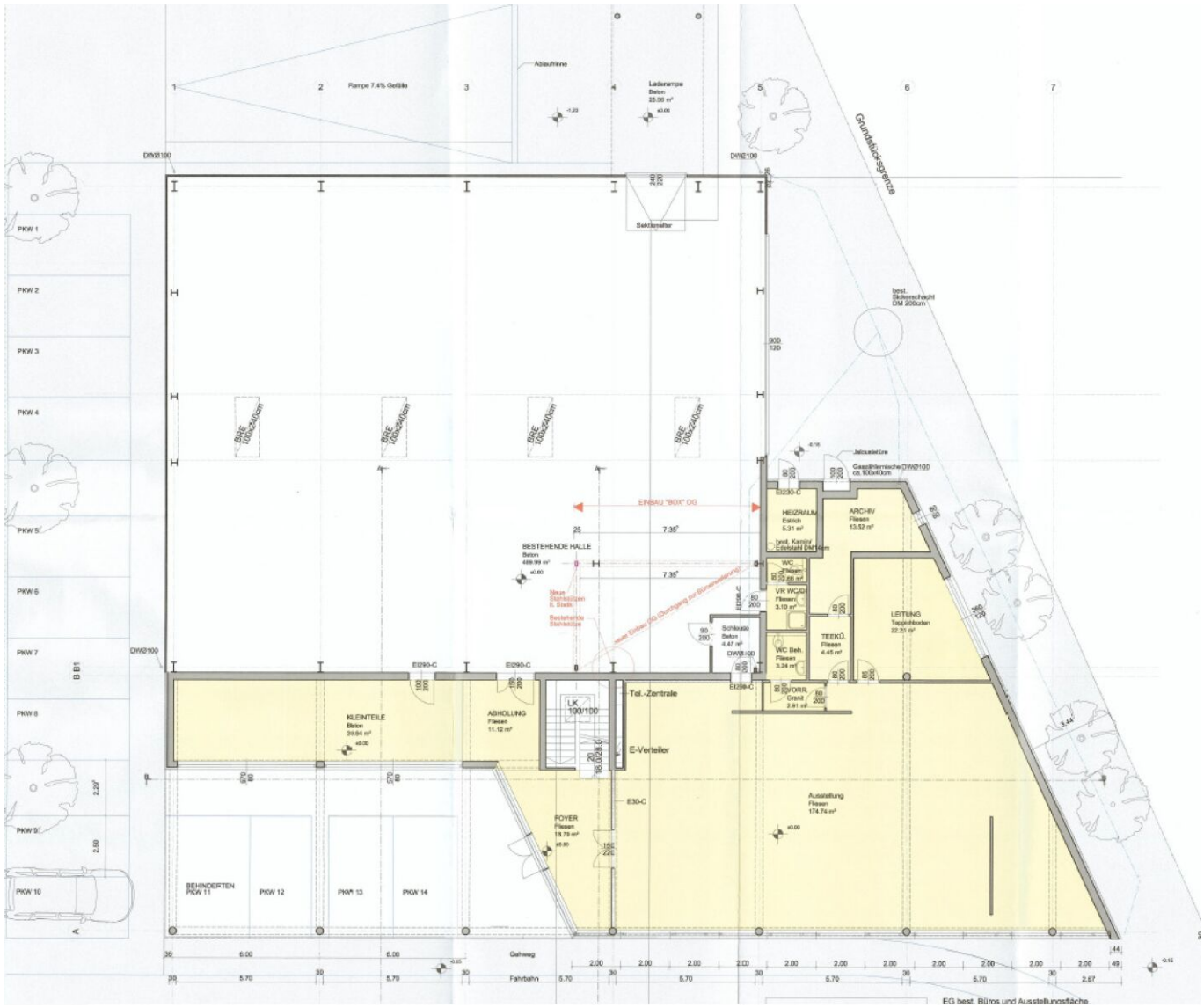
Bank	975 m
Geldautomat	975 m
Post	1.175 m
Polizei	1.425 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH

