DIREKT VOM EIGENTÜMER - Techbase Linz - Office Campus Bauteil 1

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz, Österreich
Nähe: WIFI, Linz AG, Hotel Ibis Style







Eckdaten Objektnummer 90

Nutzfläche: ca. 610 m²
Bürofläche: ca. 610 m²

Heizung: Fernwärme
Stockwerk: 1.OG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Stellplätze: 1040

Gesamtmiete*:	13.688,40 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	14,70 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	4,00 €
Miete:	8.967,00 €
Betriebskosten:	2.440,00 €
Umsatzsteuer:	2.281,40 €
monatliche Gesamtbelastung:	**13.688,40 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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: ca. 610 m²

(teilbar in ca. 360 m² und ca. 250 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 Heizkosten 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!

Sonstige Angaben

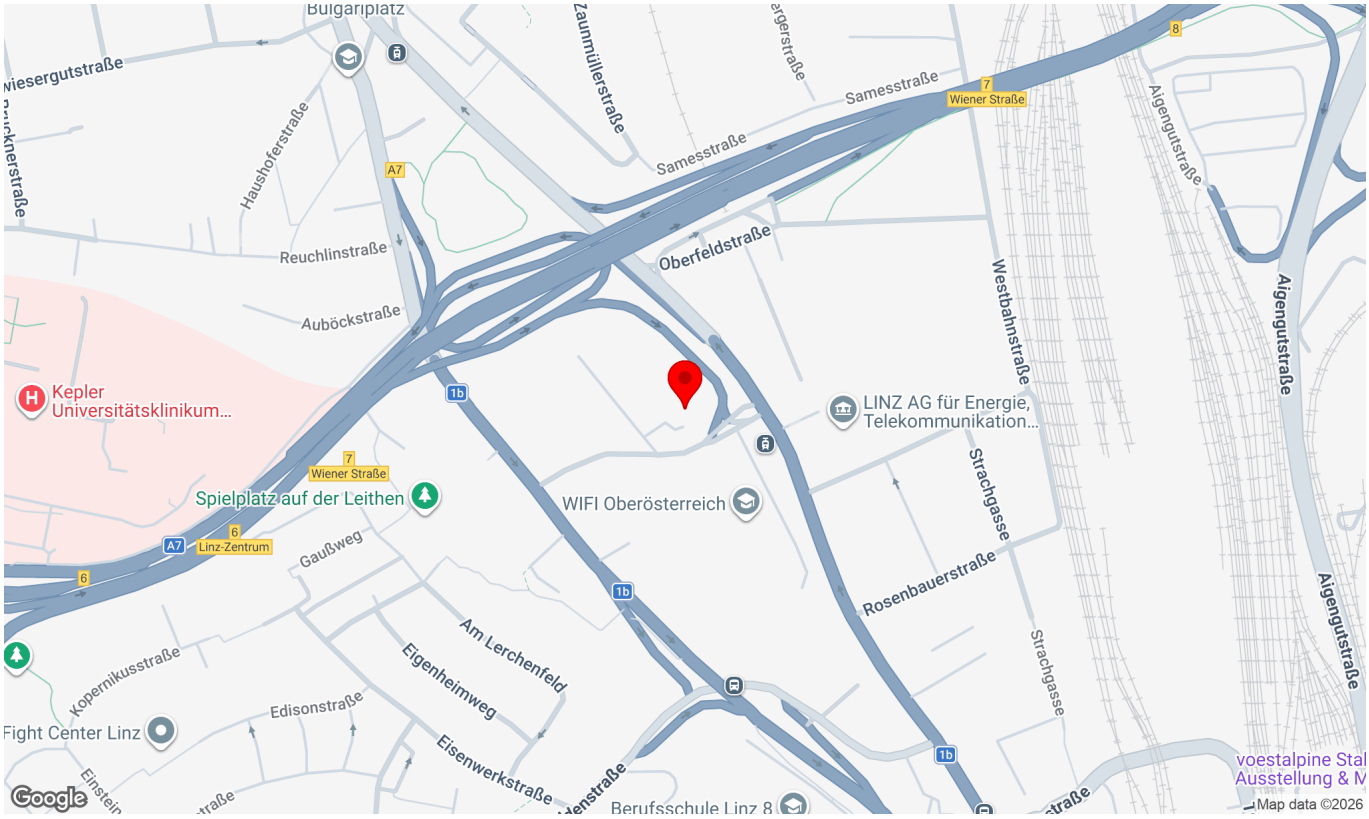
Ausstattung

Fernwärme, Personenaufzug, Catering, Wachdienst, Tiefgarage, Gastterrasse, Kantine / Cafeteria, Klimaanlage

Lage

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

Wolfgang-Pauli-Straße 2, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	25 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	275 m
Universität	2.350 m
Höhere Schule	2.700 m

Sonstige

Bank	550 m
Geldautomat	550 m
Post	775 m
Polizei	1.275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

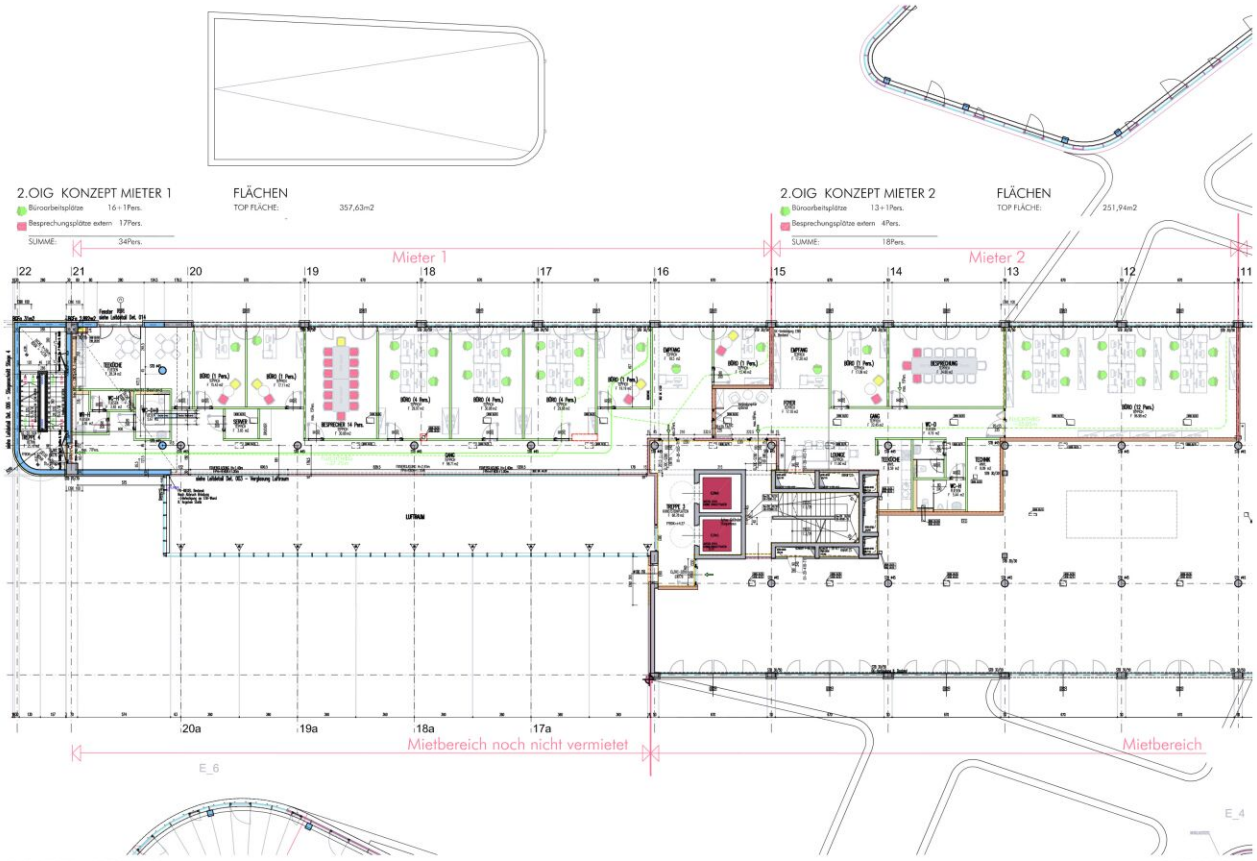
NEUSON REAL GMBH







NEUSON REAL GMBH



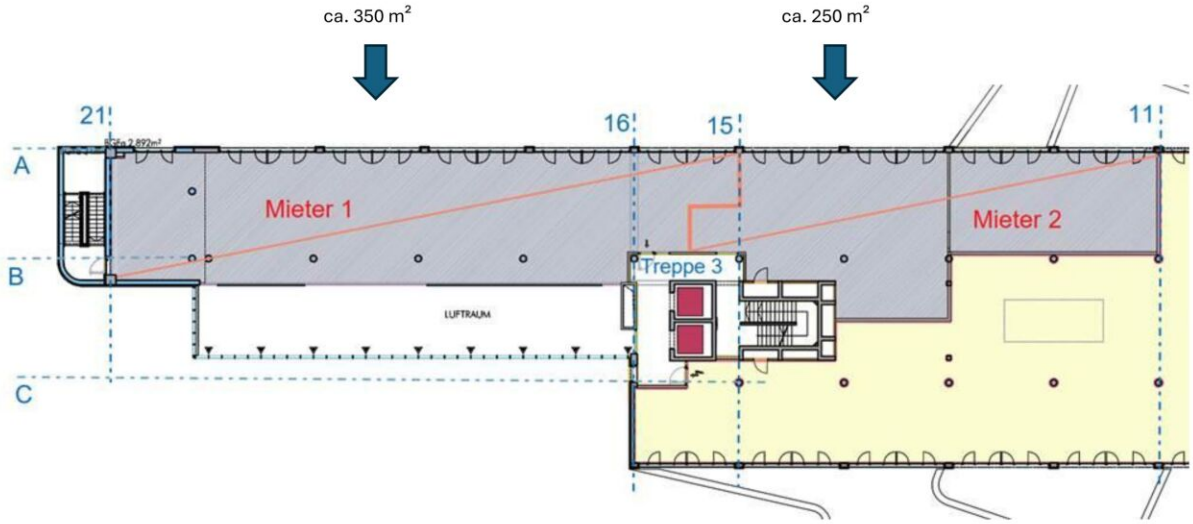
ARCHITEKTEN KNEIDINGER
ARCHITEKTURBÜRO KLINGLMÜLLER

Entwurf

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

Techbase Linz

Wolfgang-Pauli-Str. 2, 4020 Linz
Bauteil 1, 1.OG



NEUSON
REAL GMBH

