

**BUSINESS STANDORT
FÜR HOHE ANSPRÜCHE**

**CITY TOWER LINZ I
Lastenstraße 38, 4020 Linz**

7. OG





Am Top-Businessstandort Lenaupark ist der City Tower I – als einer der ersten Linzer Bürotürme – beliebter Standort für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Das 15-geschoßige Gebäude wurde generalsaniert und verfügt über eine gesamte Nutzfläche von rund 4.800 m² sowie eine eigene Tiefgarage.



Für alle die hoch hinaus wollen

Im attraktiven Büroturm arbeitet man in angenehmer Umgebung. Jede Mietfläche umfasst 1 volles Geschöß exklusiv für den Nutzer. Die Bürofläche besticht durch den traumhaften Ausblick von Ost bis West. Hier arbeitet man gerne auch am Abend, um das Lichtermeer „Linz bei Nacht“ zu erleben.

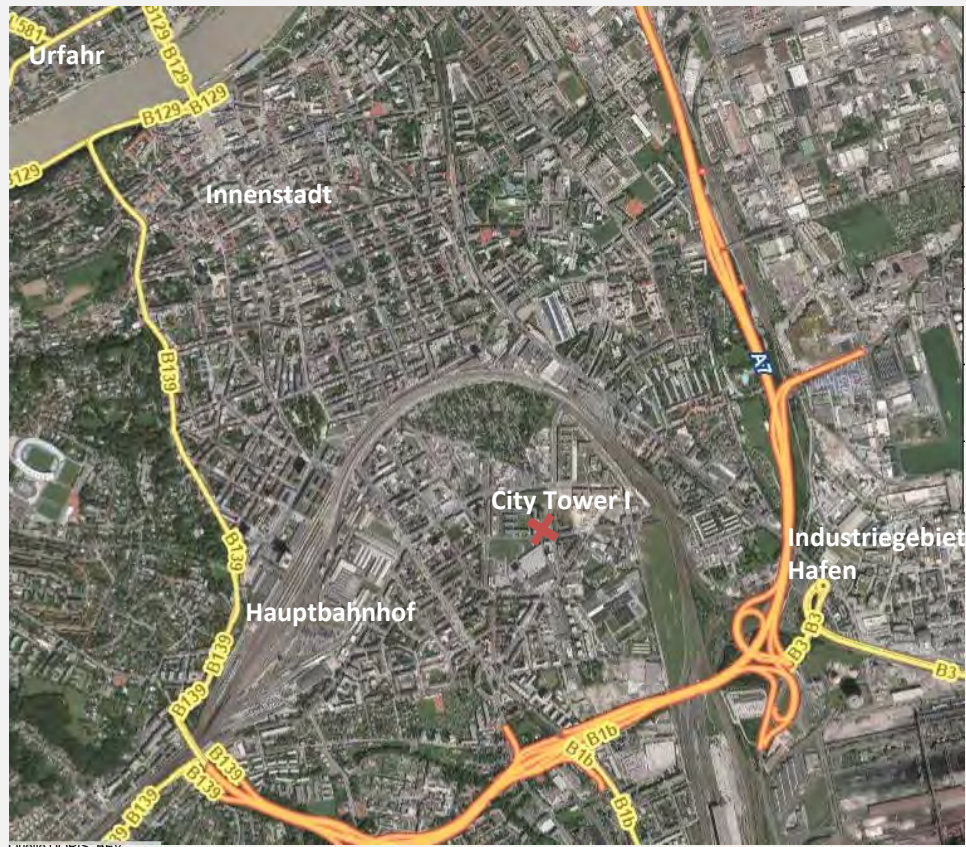




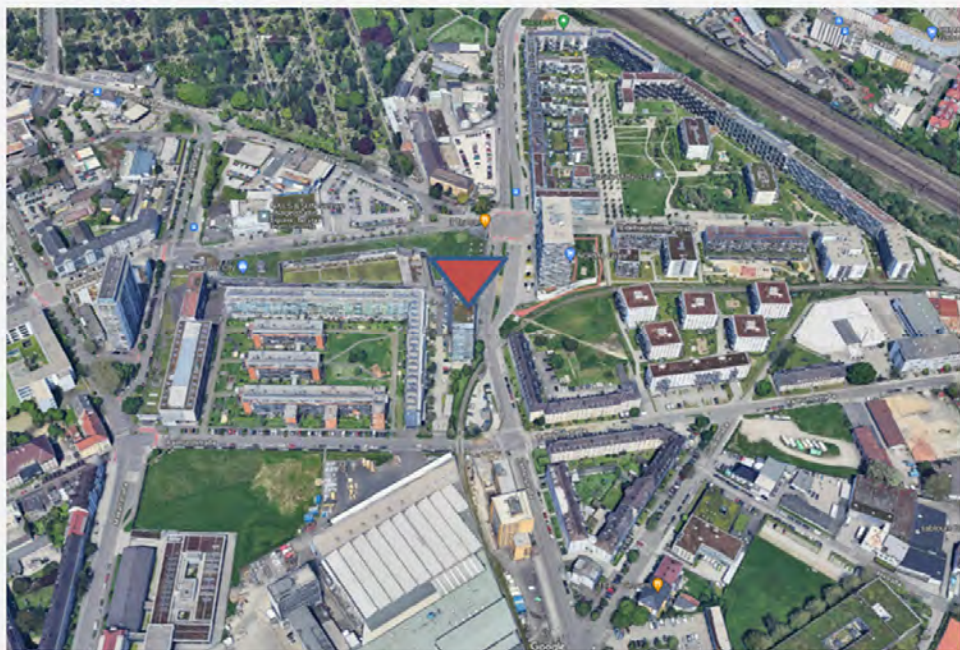
Perfekte Infrastruktur

Die Lage des City Tower 1 bietet zahlreiche Möglichkeiten für Geschäftsleute und Mitarbeiter der Unternehmen aus den unterschiedlichen Branchen. Das benachbarte Stadtteilzentrum Lenauparkcity versorgt den gesamten Standort mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Gesundheitsvorsorge. Ein Postamt, eine Trafik, eine Bank und Lebensmittel-, Drogerie- und Dienstleistungsbetriebe stellen die nötige Infrastruktur zur Verfügung. Die Tiefgarage bietet ausreichend Parkmöglichkeiten am Standort. In unmittelbarer Nachbarschaft entstand in den letzten Jahren der neue Stadtteil Grüne Mitte mit rund 700 Wohnungen und weiteren Nahversorgungsmöglichkeiten.



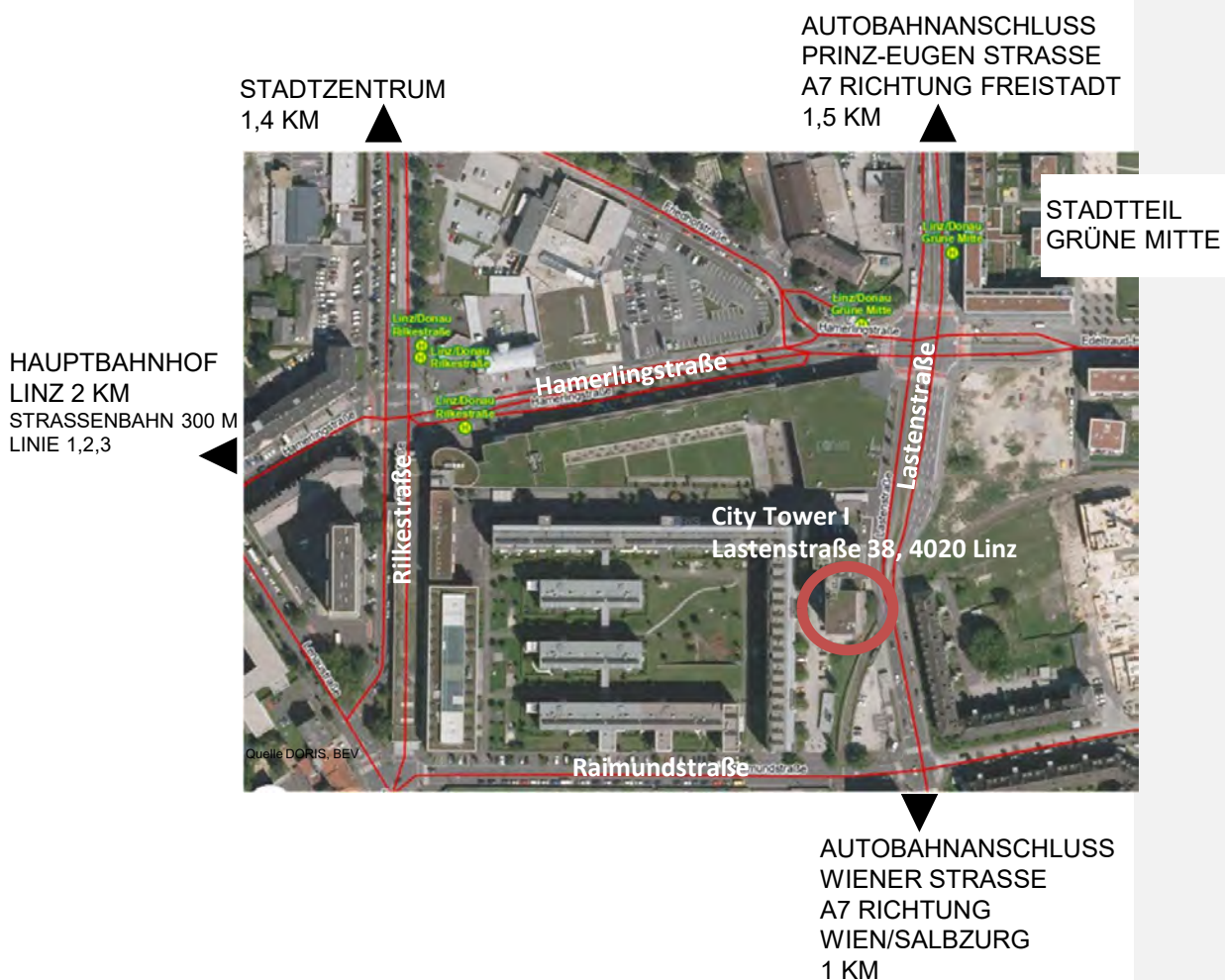


Der Standort für Ihr Business



Zentrale, verkehrsgünstige Lage

Der Business-Standort Lenaupark ist im Zentrum von Linz sehr verkehrsgünstig gelegen. Sowohl für den Individualverkehr als auch öffentlich ist der City Tower leicht zu erreichen. Der Autobahnanschluss Wiener Straße ist 1 km entfernt, der Anschluss Prinz-Eugen-Straße 1,5 km. In den Tiefgaragen am Standort stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Direkt am Lenaupark halten drei Buslinien und die Straßenbahn ist in 8 Gehminuten erreicht.



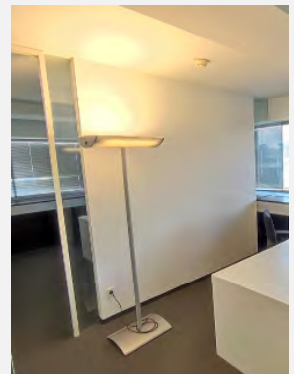
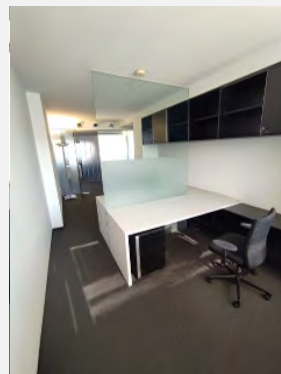
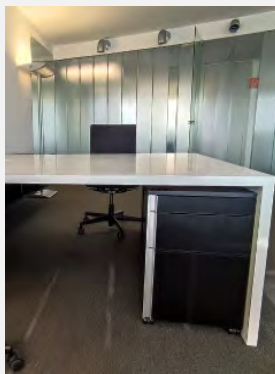
Parkplätze in Tiefgarage	ca. 400 Stellplätze
Entfernung zur nächsten Haltestelle	ca. 100 m
Öffentliche Verkehrsmittel	Buslinien 27, 41, 43, Straßenbahnlinien 1, 2, 3

Die Ausstattung ist top

Die Büroeinheit im 7. Obergeschoss des City Towers verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Kühlung, EDV-Verkabelung, Beleuchtung gehören zur Grundausstattung, inklusive bekommen Sie einen traumhaften Ausblick über Linz.

Weitere Ausstattungsdetails:

- **15 maßangefertigte Arbeitsplätze mit Rollcontainer, Schrankverbauten und Bürobestuhlung**
- **Regalsystem im gesamten Büro**
- **Teeküche mit Geschirrspüler, Ceranfeld und Kühlschrank**
- **EDV-Verkabelung**
- **Kühlanlage**
- **Deckenbeleuchtung bzw. Stehleuchten**
- **strapazierfähiger Teppichboden**
- **verflieste Sanitärbereiche (Damen WC, Herren WC)**
- **Innenjalousien**
- **Glastrennwände**



285,61 m² Nett Nutzfläche – voll möbliert

Empfangsbereich

7 Büros mit insgesamt 15 Arbeitsplätzen

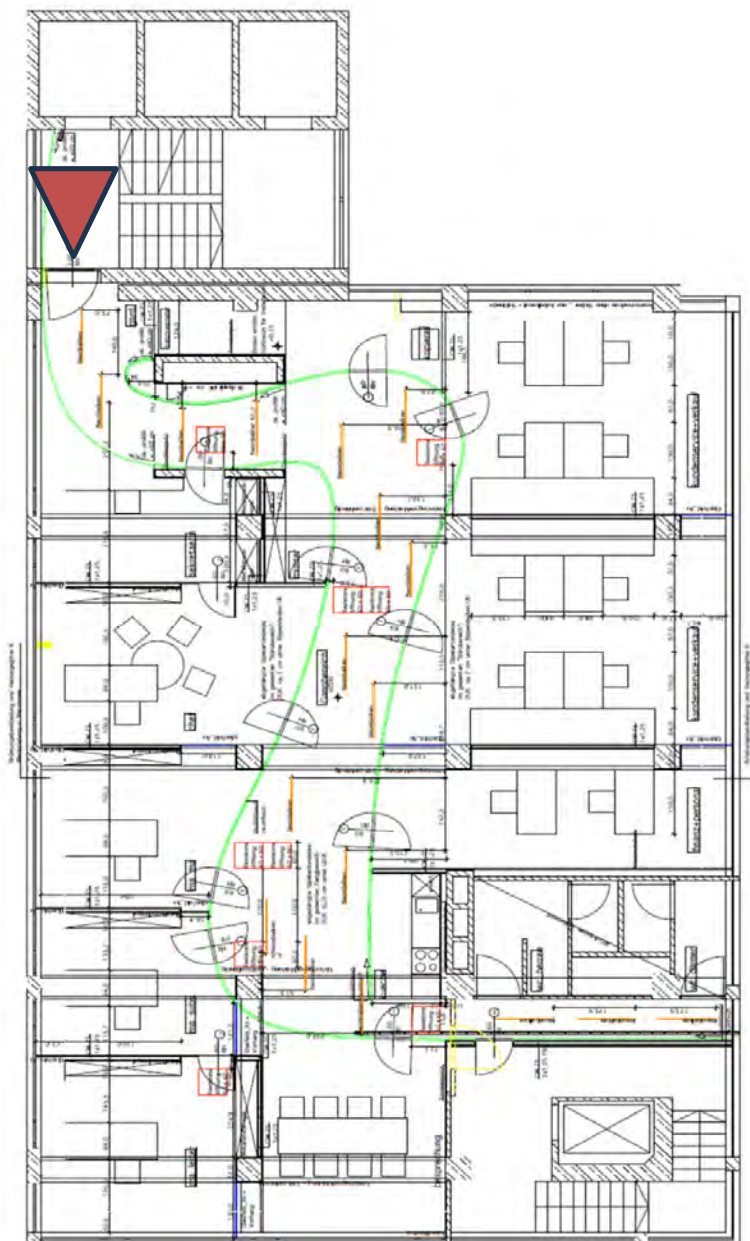
Besprechungszimmer

Teeküche

Serverraum

1 Herren WC

1 Damen WC



HBW 112

Variante Miete

Miete monatlich netto	€ 3.300,00
Betriebskostenkonto monatlich netto	€ 737,88
Heizkostenkonto monatlich netto	€ 128,50
Stromkosten	nach Verbrauch
Optional 4 Stellplätze 2 Freistellplätze 2 Tiefgaragenstellplätze	€ 50,00 / Stellpl. € 70,00 / Stellpl.
Betriebskosten netto je NW Heizkosten netto je m ²	€ 2,58 / NW € 0,45 / m ²
Kaution	€ 12.000,00

Mietvertragslaufzeit: nach Vereinbarung

Die Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt und die Vertragserrichtungsgebühr hat der Mieter zu tragen.

Die Anmietung von PKW-Stellplätzen sowie Lagerflächen ist möglich.

Provisionsfreie Vermietung direkt durch den Eigentümer

Variante Kauf

Kaufpreis 7. OG (286 NW) inklusive 7 Stellplätze (14 NW) und 3 TG Stellplätze (18 NW)	€ 810.000,00
Gesamtkaufpreis Nutzwerte gesamt 318	€ 810.000,00
Betriebskosten netto je NW	€ 2,58
Heizkosten netto je m ²	€ 0,45

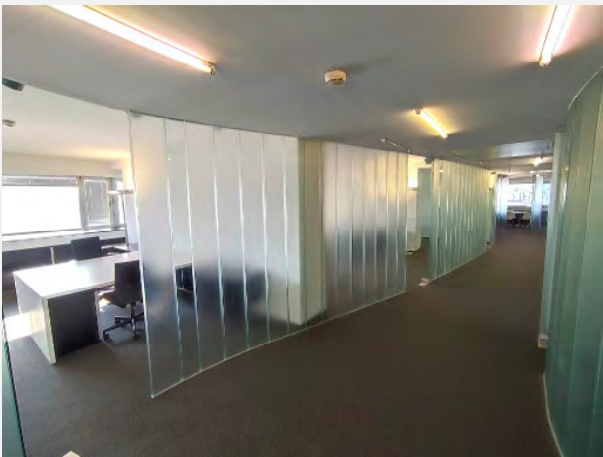
Nebenkosten :

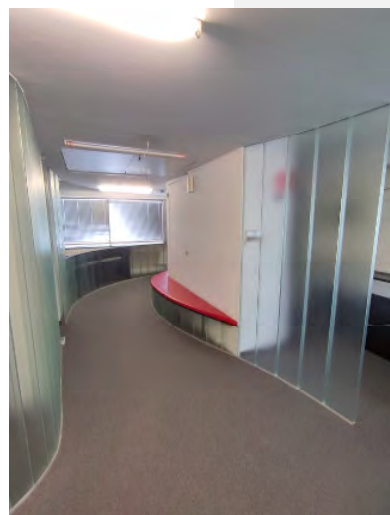
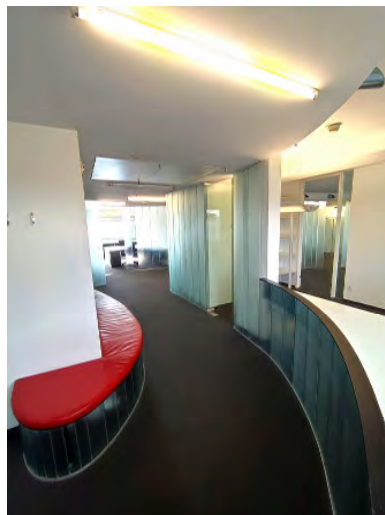
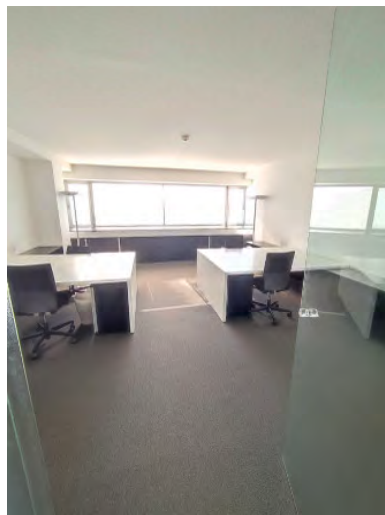
Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die mit der Errichtung des Kaufvertrages verbunden sind, werden vom Käufer bezahlt; das sind

- Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1 %
- Grunderwerbssteuer 3,5 %
- Kosten der Vertragserrichtung 1,5 %

Kaufvertragserrichtung:

Notar Dr. Wolfgang Schuster
Hauptplatz 13
4020 Linz





Gut zu wissen

Kontakt:

J. Brandstetter Bauträger Beteiligungen GmbH
Hauptstraße 26, 4040 Linz
Tel.: +43/732/710531
E-Mail: office@jbrandstetter.at

Jänner 2025

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.