

Baubeginn:  
bereits erfolgt  
Fertigstellung:  
voraussichtlich  
Winter 2023/2024

Ramsauerstraße 80, 4020 Linz



Büro- und Geschäftsflächen mit flexibler  
Ausbaumöglichkeit und integrierter Deckenkühlung

101,42m<sup>2</sup>, 96,20m<sup>2</sup> bzw. kombinierbar in modernem Umfeld





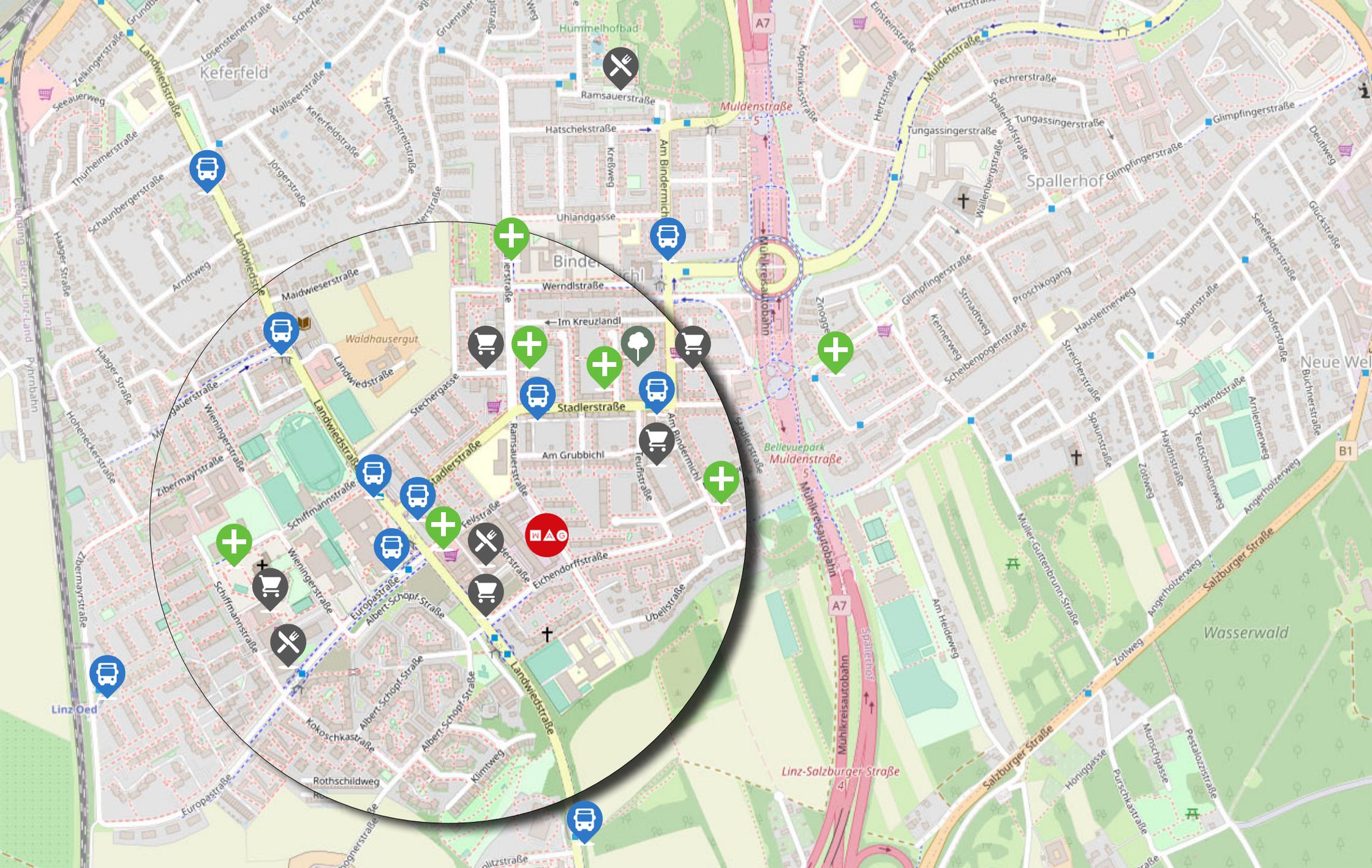
# Ihre neue Gewerbefläche Ramsauerstraße!

Sie sind auf der Suche nach einer barrierefreien, hochwertigen Büro- oder Geschäftsräumlichkeit mit flexibler Ausbaumöglichkeit? Unser Standort in der Ramsauerstraße bietet genau diese Voraussetzungen (u.a. für Agenturen, Ärzte, Reformhäuser, Freelancer, Einzelunternehmer/innen oder Handelsunternehmen). Sie können zwischen zwei Größen wählen: Die Gewerbefläche Nr. 1 mit 101,42 m<sup>2</sup>, die Gewerbefläche Nr. 2 mit 96,20 m<sup>2</sup> bzw. eine Kombination aus beiden. Zusätzlich verfügen die Gewerbeflächen über Kellerabteile. Es stehen insgesamt drei Tiefgaragenplätze sowie vier Außenstellplätze zur Verfügung, die optional angemietet werden können. Nutzen Sie die ausgezeichnete Lage in der neu entwickelten Wohn- / Gewerbeimmobilie mit rund 98 Miet- und Eigentumswohnungen an der Ramsauerstraße. Profitieren Sie darüber hinaus von unserem umweltbewussten Klimasystem. Mittels Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage wird ganzjährig ein angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung geschaffen.

Ein angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung geschaffen.



- Gewerbefläche mit 101,42 m<sup>2</sup> und 96,20 m<sup>2</sup> bzw. kombinierbar
- schlüsselfertig gemäß BAB
- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **Deckenkühlung**
- Tiefgaragenstellplatz / Außenstellplatz
- Erstbezug
- Geschäftsflächen auf einer Ebene
- E-Ladevorbereitung für PKW



 Öffentliche Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Kulinarik

 Medizinische Versorgung

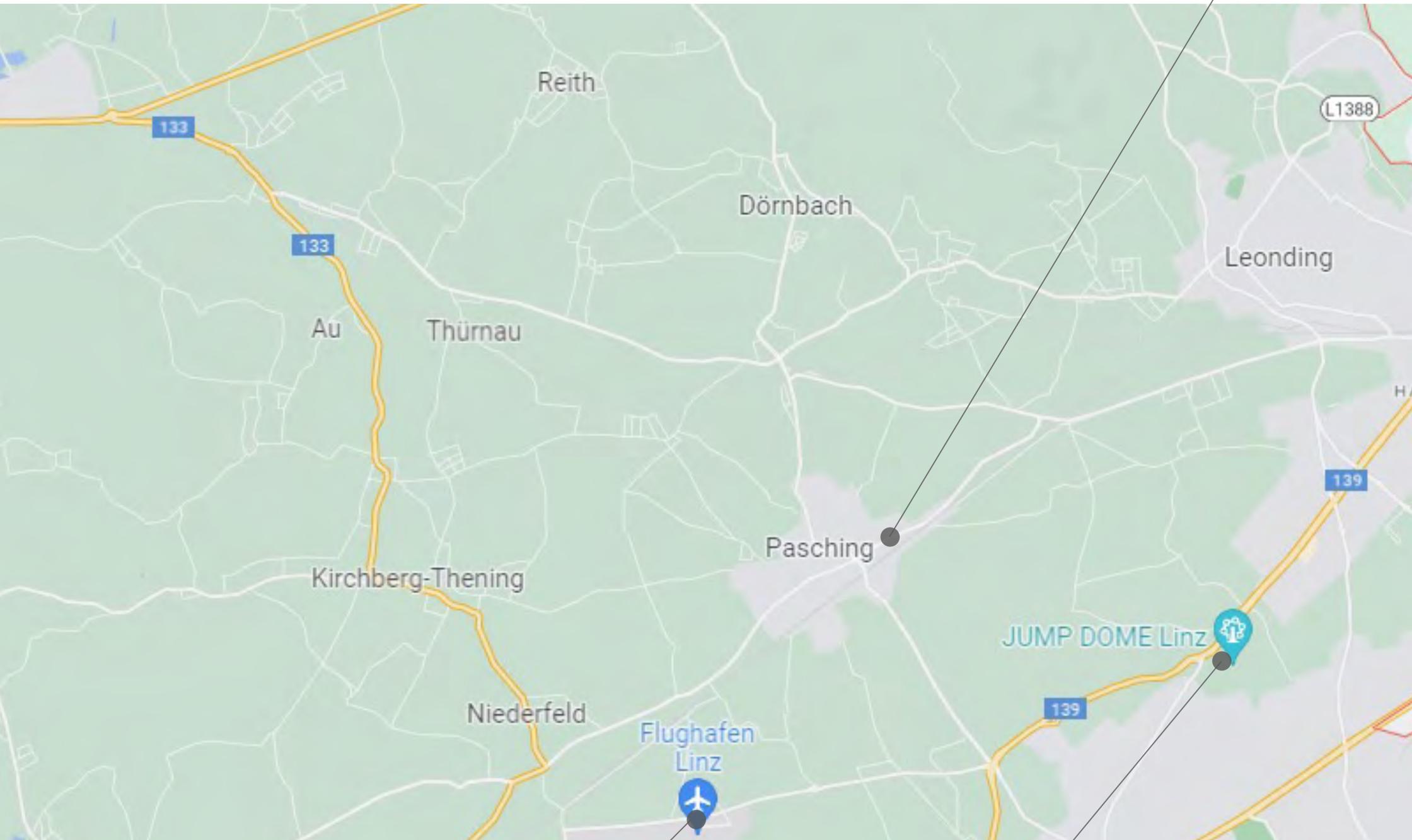
# Das direkte Umfeld

Die neu errichteten Gewerbeflächen liegen im Stadtteil Bindermichl, in zentrumsnaher, gut frequentierter Lage im Westen der Stadt Linz. Neben der hervorragenden Integration in den neuen Wohnkomplex an der Ramsauerstraße und den rund 8.500 Wohnungen im direkten Umfeld, verfügen die Gewerbeflächen über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten. Die Autobahnanbindung (A1 und A7) in unmittelbarer Nähe ermöglicht



eine gute Erreichbarkeit für Kunden/innen und Geschäftspartner/innen. In rund zwei Radminuten Entfernung befindet sich der Bahnsteig der Linzer Regionalbahn. Für Mittagsverpflegung, Geschäftsessen oder individuelle Einkäufe befindet sich das neu errichtete Form OED (mit Eurospar, Gastronomie, diversen Geschäften, Café und italienischem Restaurant) in fußläufiger Nähe zu Ihrer neuen Geschäftsfläche. Begrünte Wohnhöfe, Schulen, Kindergärten, Fitnessstudio, Sportanlagen und Erholungsparks, vervollständigen die gute Infrastruktur.

# Das Umfeld von Linz



Plus City

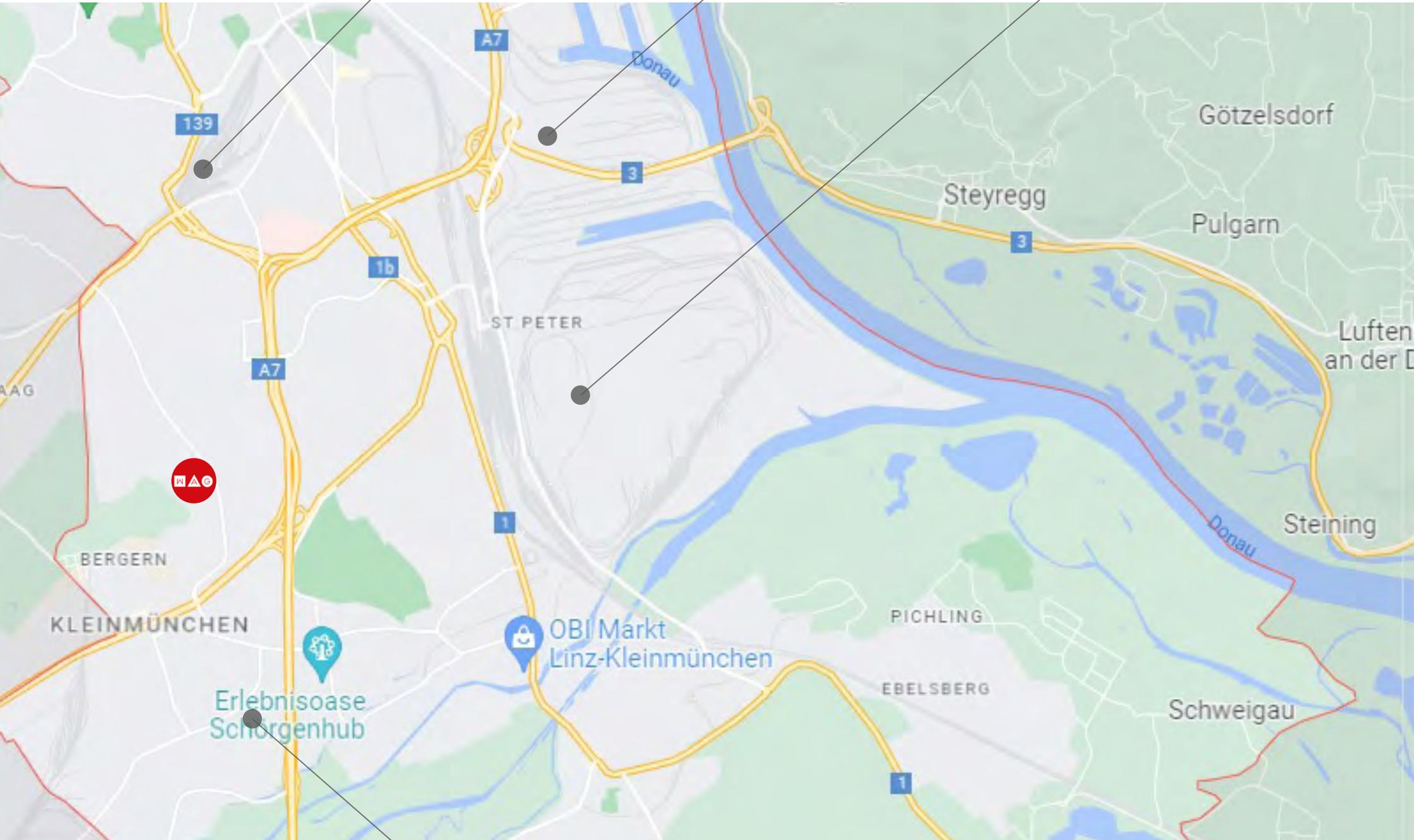
FLughafen

Uno Shopping

Linzer Bahnhof

Industriezeile

Linzer Industriegebiet

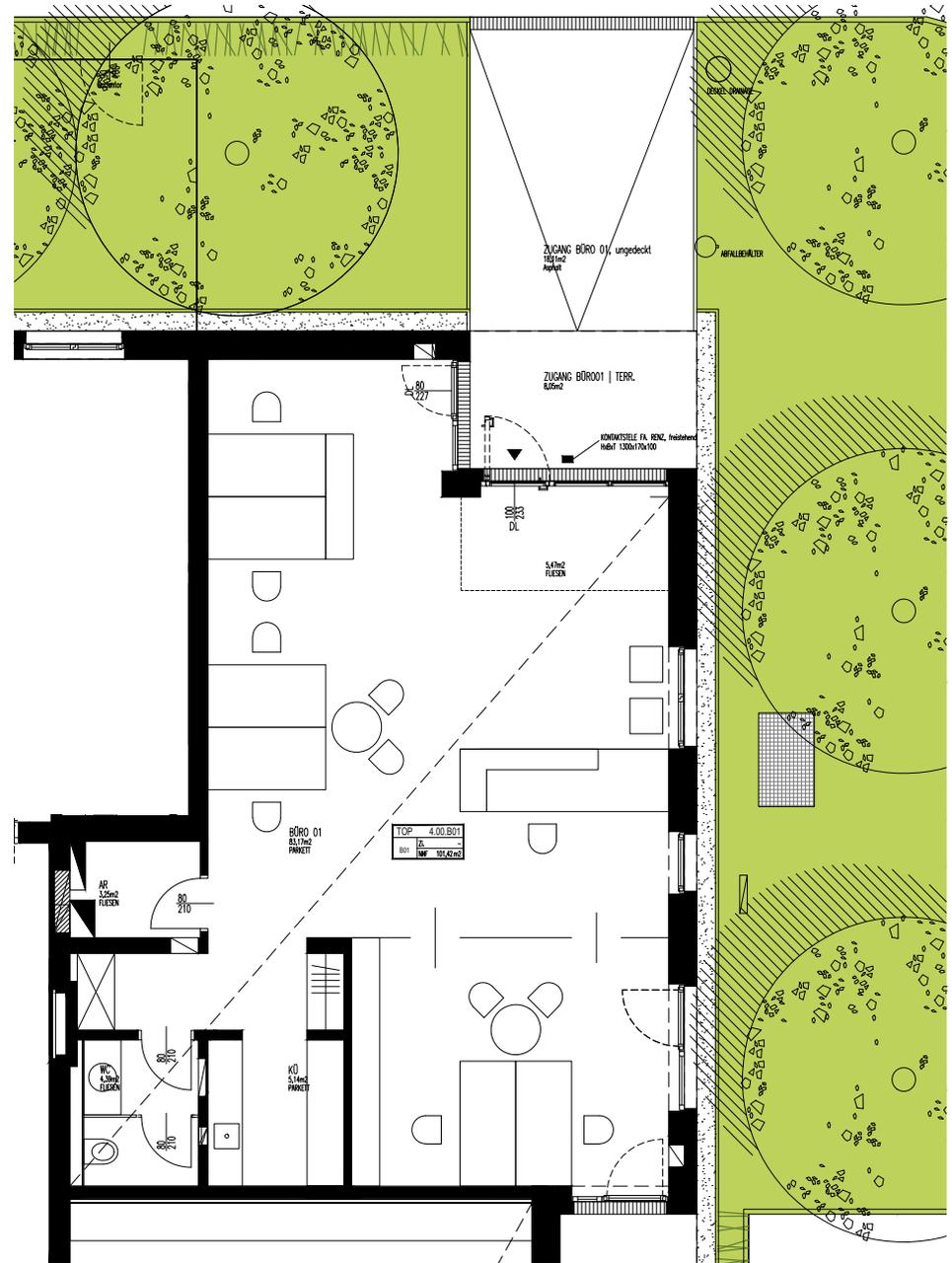
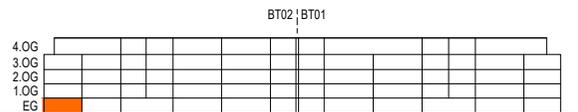
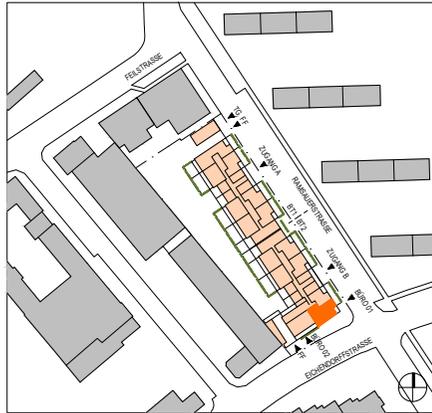


Franzosenhausweg

# Gewerbefläche 1

Fläche: 101,42 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,05 m<sup>2</sup>  
Geschoss: EG  
Parkplatz: opt. Tiefgaragenstellplatz  
Außenstellplatz

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 24; f<sub>GEE,SK</sub> = 0,58







# Mietpreisinformation

Gewerbe	Geschoss	Fläche	Raumanzahl	Terrasse	Nettomiete monatlich*	Betriebskosten monatlich	Nettomiete monatlich TG-Stellplatz optional**	Nettomiete monatlich Außenstellplatz optional
<b>GWF 01</b>	EG	101,42 m <sup>2</sup>	1	8,05 m <sup>2</sup>	€ 1.505,70	€ 207,53	€ 87,07	€ 20,00
<b>GWF 02</b>	EG	96,20 m <sup>2</sup>	2	29,89 m <sup>2</sup>	€ 1.428,20	€ 196,84	€ 87,07	€ 20,00

\* Nettomiete monatlich inkl. Betriebskosten und Verwaltungskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

\*\* Nettomiete monatlich inkl. Betriebskosten, Verwaltungskosten

# Die Ausstattung

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Böden und Einrichtungsgegenständen wider, sondern erstreckt sich auch über den gesamten Bauprozess.

Ein Highlight des Projektes ist die Verwendung eines Klimasystems aus Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage. Dieses schafft im Sommer ein angenehm temperiertes Raumklima von der Decke herab und im Winter wohlige Wärme dank Wärmeübertragung durch Fussbodenheizung. Die Geschäftsflächen sind auch über die Tiefgarage barrierefrei erschlossen. In der Tiefgarage besteht die Möglichkeit zur Herstellung von PKW E-Ladeanschlüssen für Ihre Elektrofahrzeuge.







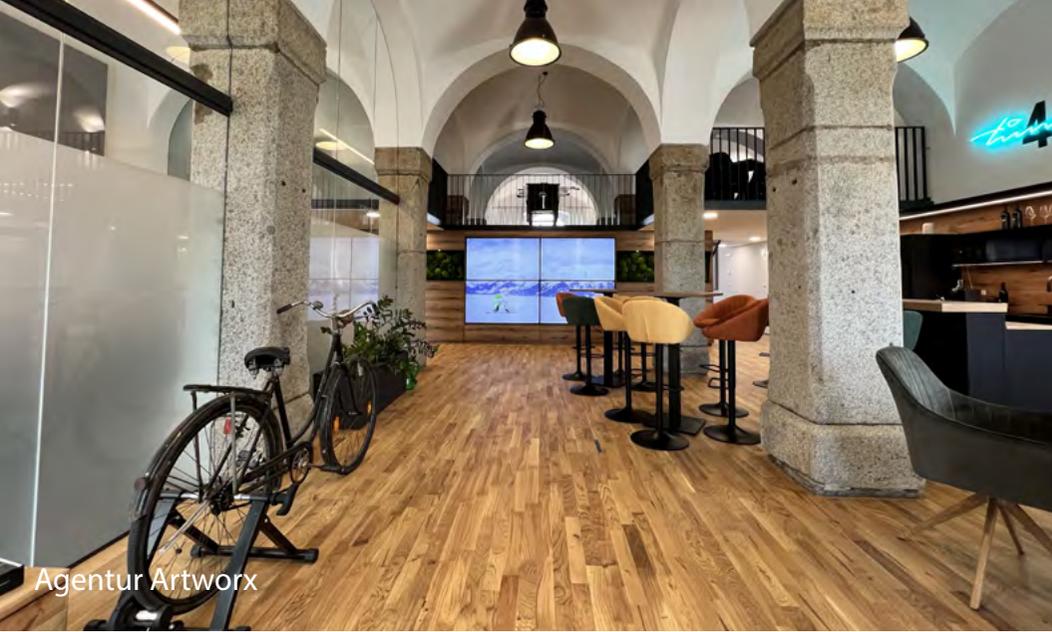
## Wir über uns

Aktuell verfügt und betreut die WAG rund 270 Gewerbeimmobilien mit einem umfassenden Branchenmix. Darunter fallen Einkaufszentren wie das Uno Shopping, Ärztezentren, Büroflächen in unterschiedlichen räumlichen Konstellationen, hochwertige Verkaufsflächen, Gastronomielokale, Lagerflächen, Fitnessstudios und vieles mehr. Neben der Optik und technischen Ausstattung besteht der Vorteil der WAG-Gewerbelokale vor allem in der Nähe zu unseren jeweiligen Siedlungsgebieten und einer dementsprechend guten Kundenfrequenz. Unsere langjährige Erfahrung hat uns zu einem bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

Die WAG als Ihr Ansprechpartner für Ihre Gewerbeobjekte ist in den Regionen Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg und Steiermark vertreten.

## Ihre WAG-Vorteile

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- provisionsfreie Vermietung
- Hausverwaltung durch die WAG
- hohe Beratungskompetenz
- flexible Ausbaumöglichkeiten der Gewerbeflächen



Agentur Artworx



Fitnessstudio Mitterlehner

## Aktuelle Projektreferenzen



Weber Grill



Jump Dome

Flächen-, Preis-, Ausstattungs-, technische- und sonstige Änderungen vorbehalten. Bei den Angaben in EUR handelt es sich um eine Kostenprognose. Schaubilder und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und bilden keinen Vertragsgegenstand.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# Ich bin Ihr Ansprechpartner



**WAG Wohnungsanlagen**

**Gesellschaft m.b.H**

Vermietung / Verkauf

Landwiedstraße 120 | 4025 Linz

**christoph.bachhuber@wag.at**

**050338-334**



Christoph  
Bachhuber

**www.wag.at**