

**BUSINESS STANDORT  
FÜR HOHE ANSPRÜCHE**

**CITY TOWER LINZ I**

**Lastenstraße 38, 4020 Linz**

**TEILFLÄCHE 8. OG, 165 m<sup>2</sup>**





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 im Jahr 2001 generalsaniert und verfügt über eine gesamte Nutzfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup> sowie eine eigene Tiefgarage.



## Für alle die hoch hinaus wollen

Im attraktiven Büroturm arbeitet man in angenehmer Umgebung. Das 8. Obergeschoss gliedert sich in zwei Büroeinheiten (8.A und 8.B), wobei die Allgemeinflächen (Eingangsbereich und Sanitäreinrichtungen) beiden Nutzern zur Verfügung stehen. Die Büroeinheit besticht durch den traumhaften Ausblick. Hier arbeitet man gerne auch am Abend, um das Lichtermeer „Linz bei Nacht“ zu erleben.

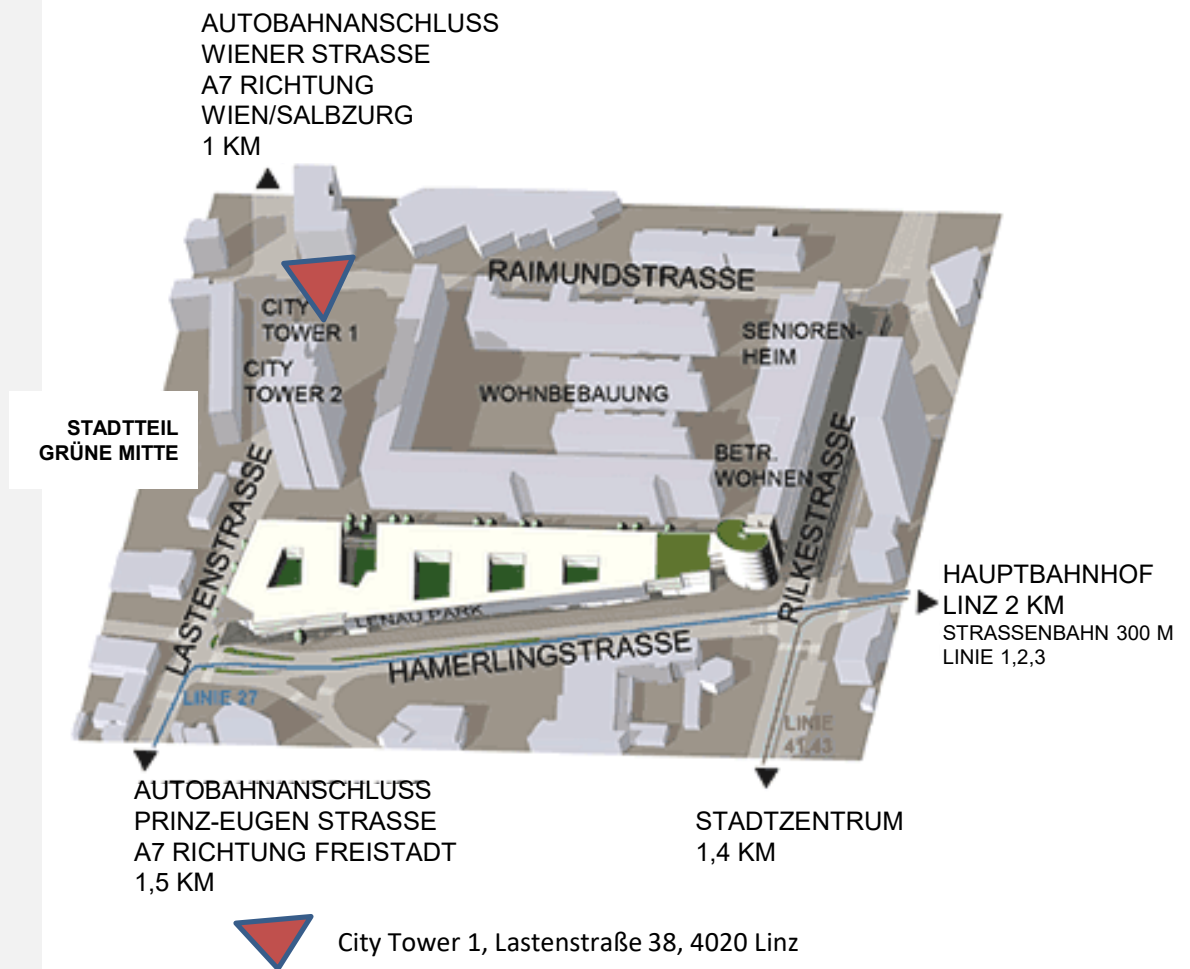




## Perfekte Infrastruktur

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.



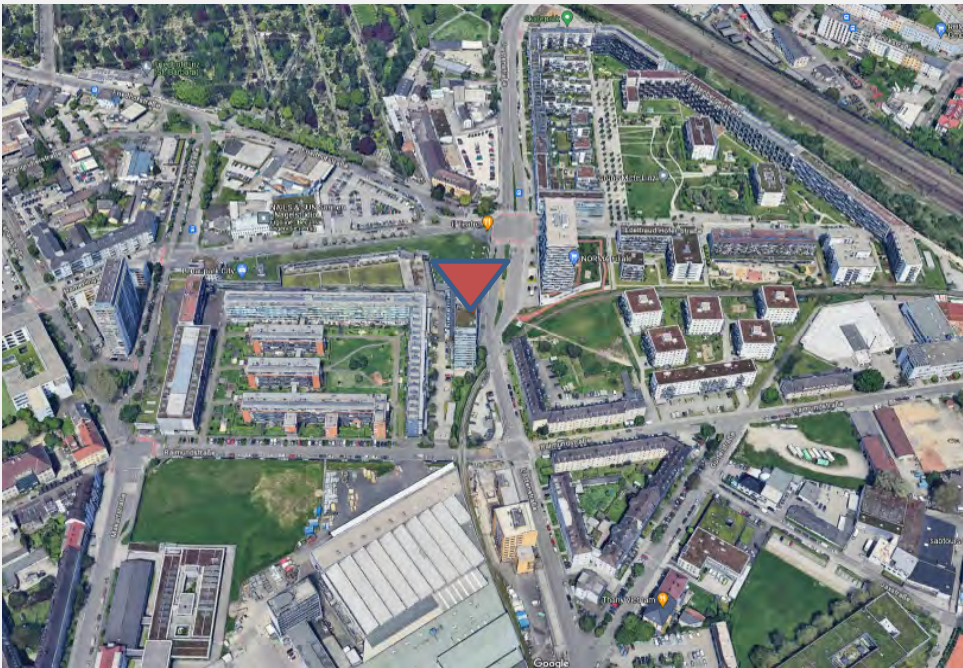


## Der Standort für Ihr Business

Die Bürogeschoße im City Tower bieten für jede individuelle Nutzungsart etwas. Sowohl Büroflächen mit Einzelbüros als auch solche mit Großraumbüros können angeboten werden. Jede der Büroeinheiten bietet außerdem große Flexibilität in der Gestaltung und für den Ausbau nach den individuellen Bedürfnissen des jeweiligen Nutzers. Im City Tower 1 sind Unternehmen aus verschiedensten Branchen angesiedelt.

## 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

Entfernung zur nächsten Haltestelle ca. 100 m

Öffentliche Verkehrsmittel Buslinien 27, 41, 43,  
Straßenbahnlinien 1, 2, 3

---

## Die Ausstattung ist top

Das Top 8.B im 8. Obergeschoss des City Towers verfügt über eine hochwertige Ausstattung am neuesten Stand der Technik. Sowohl **Kühlung** als auch **EDV-Verkabelung** gehören zur Grundausrüstung.

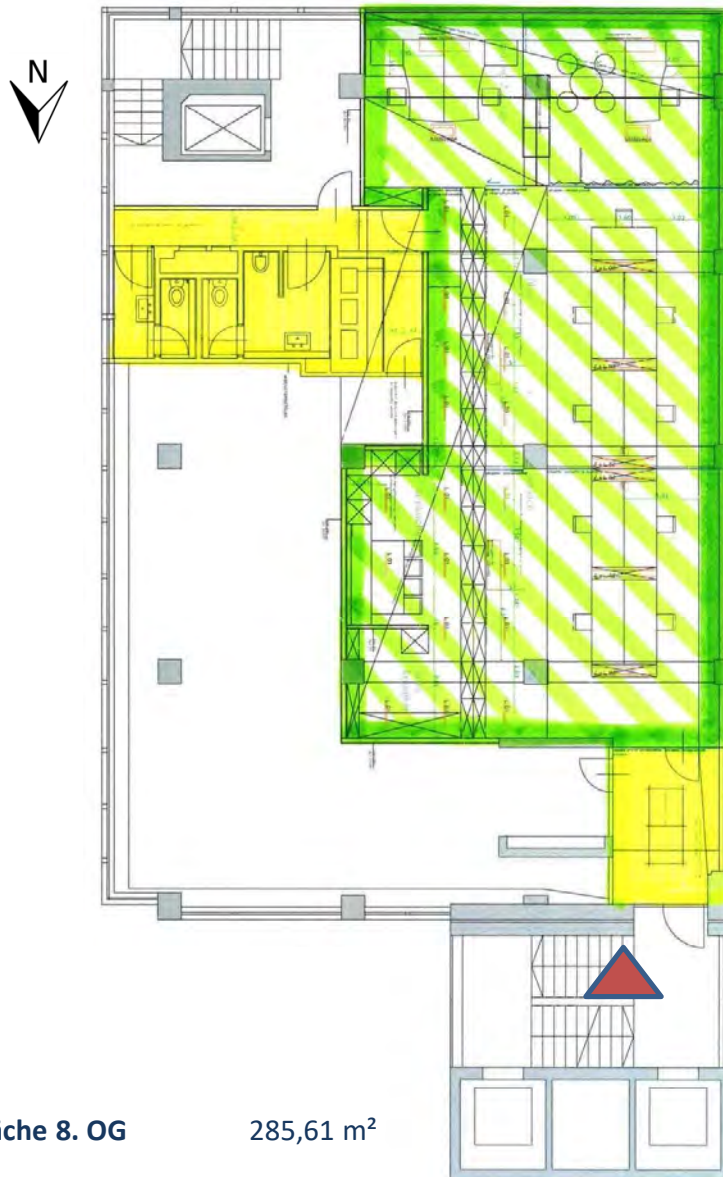
Die **Teilmöblierung** umfasst eine moderne Bürogestaltung mit

- Küche mit Elektrogeräten (Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank) sowie Tisch und Sitzgelegenheit
  - verfliesete Sanitärbereiche (Damen WC, Herren WC)
  - Schrankverbau (13 lfm, beidseitig benützbar, in allen 4 Bürozonnen)
  - strapazierfähigem Teppichboden
  - Innenjalousien
  - Beleuchtung
  - Glastrennwände
-





## 8. Obergeschoß – Bürofläche 8.B



**Nettonutzfläche 8. OG** 285,61 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche Top 8.B** 166,46 m<sup>2</sup>

Bürofläche 8.B 145,24 m<sup>2</sup>

Anteil Allgemeinfläche 21,22 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich (Allgemeinbereich 8. OG)  
 4 durch Glaswände getrennte Bürobereiche  
 Vollmöblierte Küche mit E-Geräte  
 Voll ausgestatteter Sanitärbereich (Allgemeinbereich 8. OG)

Betriebskosten netto € 2,95 / NW

Heizkosten netto € 0,445 / m<sup>2</sup>

Optional 4 TG Stellplätze netto € 60,- / Stellplatz

HWB: 112 kWh/m<sup>2</sup>

Bürofläche 8.B  
 Allgemeinfläche

<b>Miete monatlich netto</b>	<b>€ 1.800,-</b>
Betriebskostenkonto monatlich netto	€ 493,-
Heizkostenkonto monatlich netto	€ 74,-
Stromkosten	nach Verbrauch
Kautions drei Bruttomonatsmieten	

## Gut zu wissen

Provisionsfreie Vermietung direkt durch den Eigentümer:

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

Mietvertragslaufzeit: nach Vereinbarung

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

Die Anmietung von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage ist möglich.

Es besteht die Möglichkeit Lagerflächen im Untergeschoß zu mieten.

März 2024