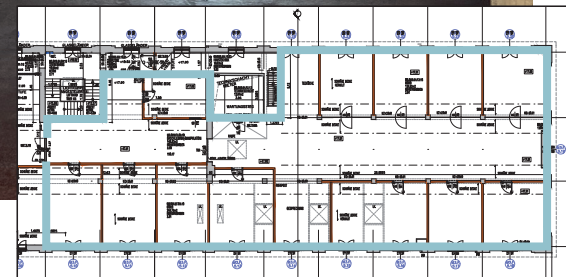


# Moderne Bürofläche für 40 Personen

Glastrennwände, Kühlung &  
barrierefrei in der Tabakfabrik Linz



## Fläche

**520,09 m<sup>2</sup>**

## Mietzins netto / Monat

**EUR 4.817,13**

## Nebenkosten netto / Monat

**Betriebskosten**  
EUR 1.112,00

**Strom**  
Abrechnung nach Verbrauch  
Preis / kWh EUR 0,24

**Heizkosten**  
EUR 224,00

**Kühlungskosten Fernkälte**  
Basis EUR 207,75  
Arbeitskosten EUR 113,00

## Ansprechpersonen



**Stefan Augustyn**  
+43 664 841 18 80  
[stefan.augustyn@tfl.linz.at](mailto:stefan.augustyn@tfl.linz.at)



**Benedikt Neuböck**  
+43 664 841 16 97  
[benedikt.neuboeck@tfl.linz.at](mailto:benedikt.neuboeck@tfl.linz.at)

## Mietbedingungen

**Verfügbar ab**  
sofort

**Befristung**  
unbefristet

**Kaution**  
3 Bruttomonatsmieten inkl. BK

## Ausstattung

**HWB**  
104 kWh/m<sup>2</sup>a

**Strom**  
230 Volt Steckdosen: 42 Stück

**Boden**  
Gußasphalt

**Sanitäranlagen**  
Toilettenanlagen  
im Allgemeinbereich

**Heizung/Kälte/Lüftung**  
Heizen und Kühlen mit Fan-Coils  
keine Lüftung

**Fenster/Licht**  
Fenster im Norden, Süden und Osten

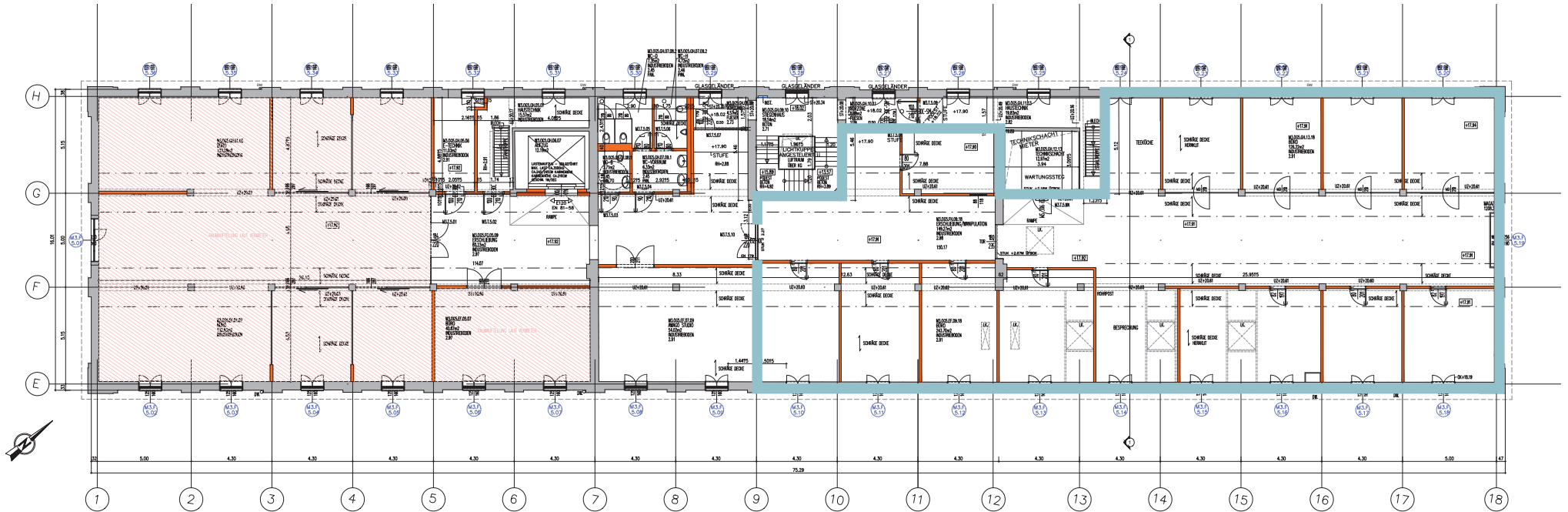
**Zugang**  
Digitales Zutrittssystem

**Küche**  
Küche vorhanden (Ablöse)



Diese großzügige Fläche spielt mit Gegensätzen: Glastrennwände kontrastieren mit Holz-Platten und den hellen, original erhaltenen Fensterbändern der Tabakfabrik Linz. Die vorhandenen Glastrennwände unterteilen die Fläche in großzügige Büros und Besprechungsräume für rund 40 Mitarbeiter:innen. Der Personen- und Lastenaufzug erschließt dieses Objekt barrierefrei. Fernwärme und Fernkälte (Kühlung) sorgen das ganze Jahr für eine angenehm temperierte Arbeitsatmosphäre. Über die vorhandenen Kabeltrassen und Steckdosen lassen sich deine künftigen Arbeitsplätze leicht erschließen, Küche (Ablöse) ist vorhanden.

## Pläne



## Räume

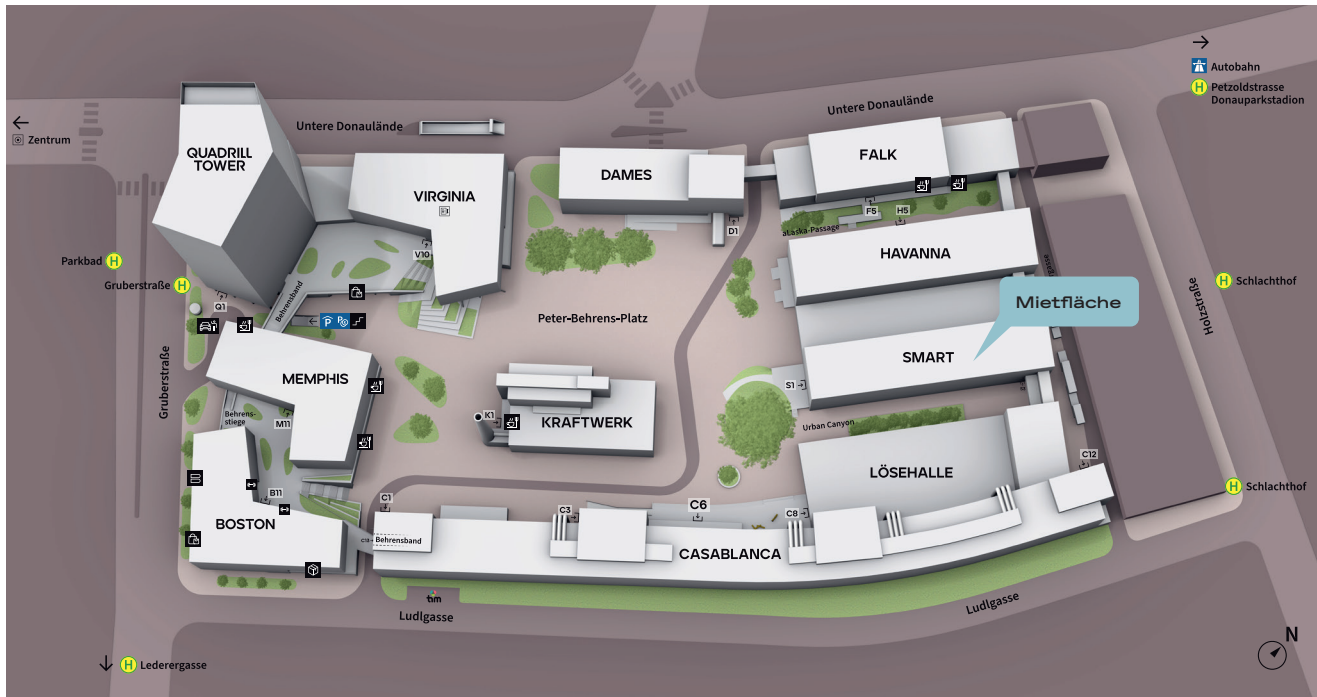
Haus  
SMART

Stockwerk  
OG5

Barrierefreier Zugang  
Zugang aller Stockwerke und  
Büroflächen via Aufzug

Raumhöhe  
3 Meter

- 6. OG
- 5. OG
- 4. OG
- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG
- EG



## Haus SMART

Im ehemaligen Rohstoffmagazin findest du heute den Makerspace Grand Garage, den Industrievorreiter Haratech, die nachhaltige Modelinie Vresh und Responsive Spaces, die digitale Kommunikation in realen Räumen erschaffen.

## Areal

Die Tabakfabrik heißt Tabakfabrik, weil sie mal eine Tabakfabrik war. Heute ist sie etwas anderes. Ein denkmalgeschützter Bürokomplex mit Veranstaltungsräumen. Die Tabakfabrik ist aber viel mehr. Ein lebendiger Ort nämlich. Und das liegt an ihrem Denken. Die Tabakfabrik denkt, dass Menschen und Ideen in der Gemeinschaft größer werden. Also hat sie genau dafür die passende Umgebung geschaffen. Räume zum Inspirieren, Denken und Verweilen. Für kreative Menschen aus allen Richtungen. Mit allem, was man braucht. An einem Ort mit Charakter.

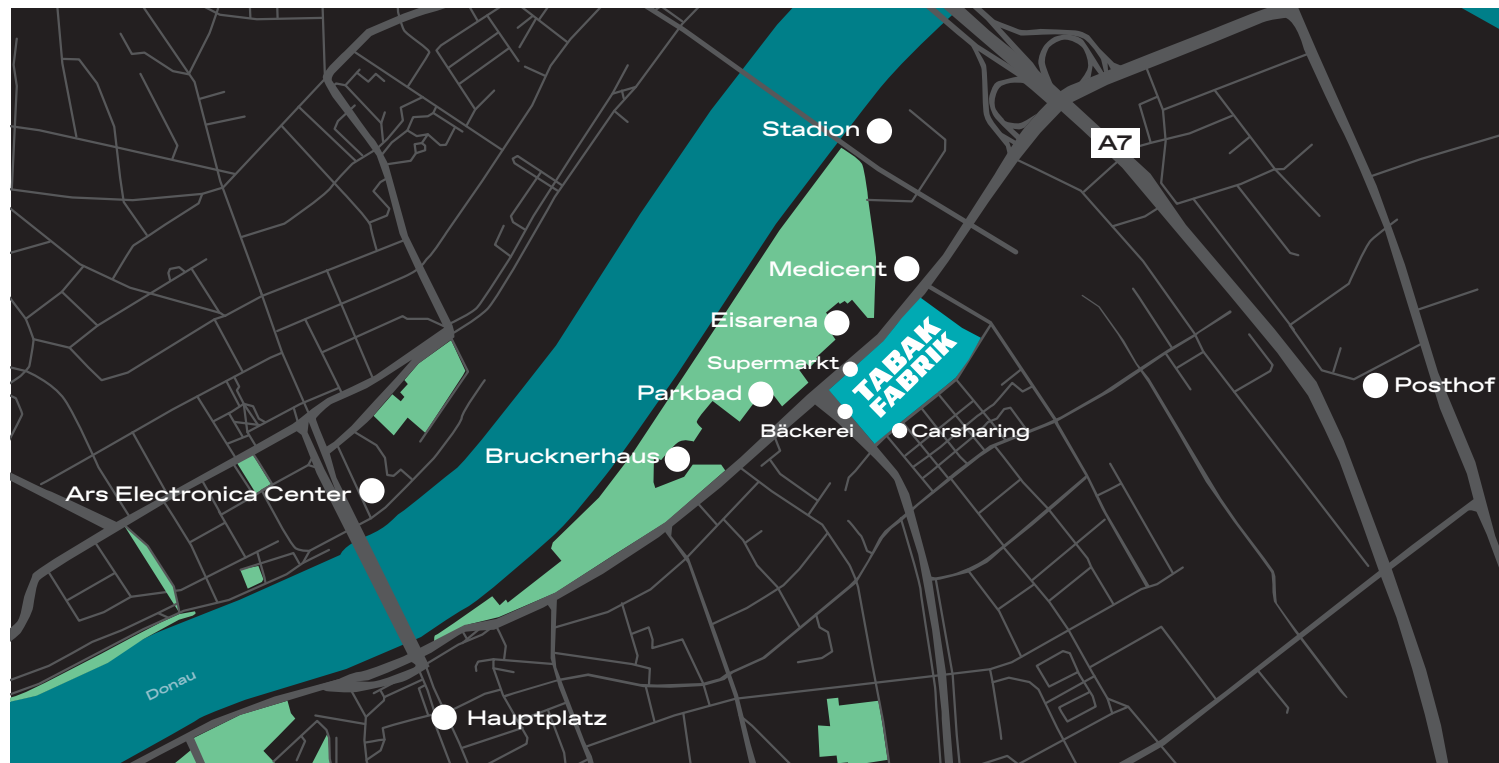
## Eventfläche Lösehalle

Einst Herzstück der Tabakproduktion, heute spektakuläre Veranstaltungsstätte auf dem neuesten Stand der Technik – die lichtdurchflutete Lösehalle ist inzwischen Markthalle, Treffpunkt & Eventspace für Businesssevents, Galas, Messen, Konzerte oder Kongresse und ermöglicht maßgeschneiderte Veranstaltungen.

Buchbar: [veranstaltungen@tfl.linz.at](mailto:veranstaltungen@tfl.linz.at)



Alle Workshopräume  
und Eventflächen



## Lage

### Adresse:

Peter-Behrens-Platz 6  
4020 Linz, Oberösterreich

### Umgebung:

Die Tabakfabrik Linz ist ein Zentrum für Kreativität, Innovation und Digitalisierung mit rund 300 Organisationen. Das Areal bietet Ateliers, Büros, Co-Working Spaces, Gastronomie und einzigartige Veranstaltungsräume. Hier findest du Gastronomie-Angebote, einen Supermarkt, eine Bäckerei, Shops für Kunstbedarf, Fitnessstudios, eine Poststelle sowie eine Bankfiliale.

## Anreise

### Auto:

Anfahrt über A7 Ausfahrt Hafenstraße. Parkplätze um Euro 1,50 pro angefangener halber Stunde vorhanden, Kurzparkzone rund um das Areal.

### Bushaltestellen:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet und wird gewährleistet durch die Linien: 12, 25, 27, 70, 72.

### Carsharing:

TIM der LINZ AG, vor Eingang Ludlgasse/L1