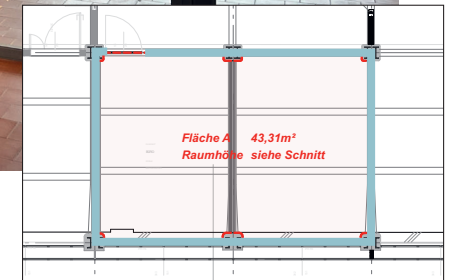


## Lichtdurchflutetes Büro mit Industrie- charme und moder- ner Ausstattung

43 m<sup>2</sup> Bürofläche in historischer  
Tabakfabrik Linz



### Fläche

43 m<sup>2</sup>

### Mietzins netto / Monat

EUR 559,16

### Nebenkosten netto / Monat

Betriebskosten  
EUR 135,45

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

Heizkosten  
EUR 37,41

Kühlungskosten Fernkälte  
Basis EUR 36,15  
Arbeitskosten EUR 10,38

## 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: 6 Stück

**Boden**  
Fliesen

**Sanitäranlagen**  
Toilettenanlagen  
im Allgemeinbereich

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

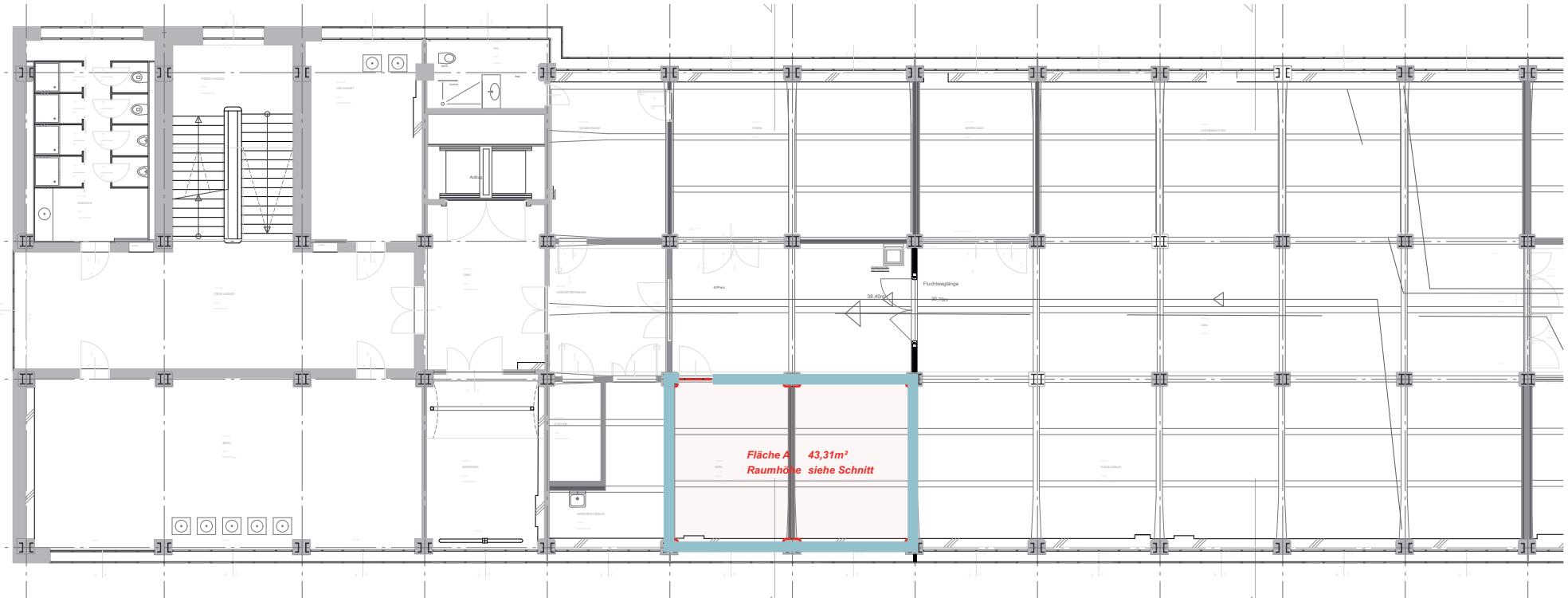
**Fenster/Licht**  
Fenster im Süden

**Zugang**  
Digitales Zutrittssystem



Das einzigartige Büro glänzt mit Industrieflair. Über die gesamte Nordseite der 43 m<sup>2</sup> großen Fläche zieht sich ein helles Fensterband, mit doppelflügeligen Originalfenstern aus der 1935 eröffneten Tabakfabrik. Ein weiteres, denkmalgeschütztes Detail sind die gewölbten Ziegeldecken. Moderne Technik, Akustikpaneele, eine großzügige doppelflügelige Eingangstür und ein hochwertiger Parkettboden ergänzen die historischen Elemente. Personen- und Lastenaufzüge erschließen dieses Objekt im lichtdurchfluteten vierten Obergeschoss barrierefrei. Über die vorhandenen Kabeltrassen und Steckdosen lassen sich deine künftigen Arbeitsplätze leicht erschließen. Fernwärme und Fernkälte (Kühlung) und Lüftung sorgen das ganze Jahr für eine angenehm temperierte Arbeitsatmosphäre.

## Pläne



## Räume

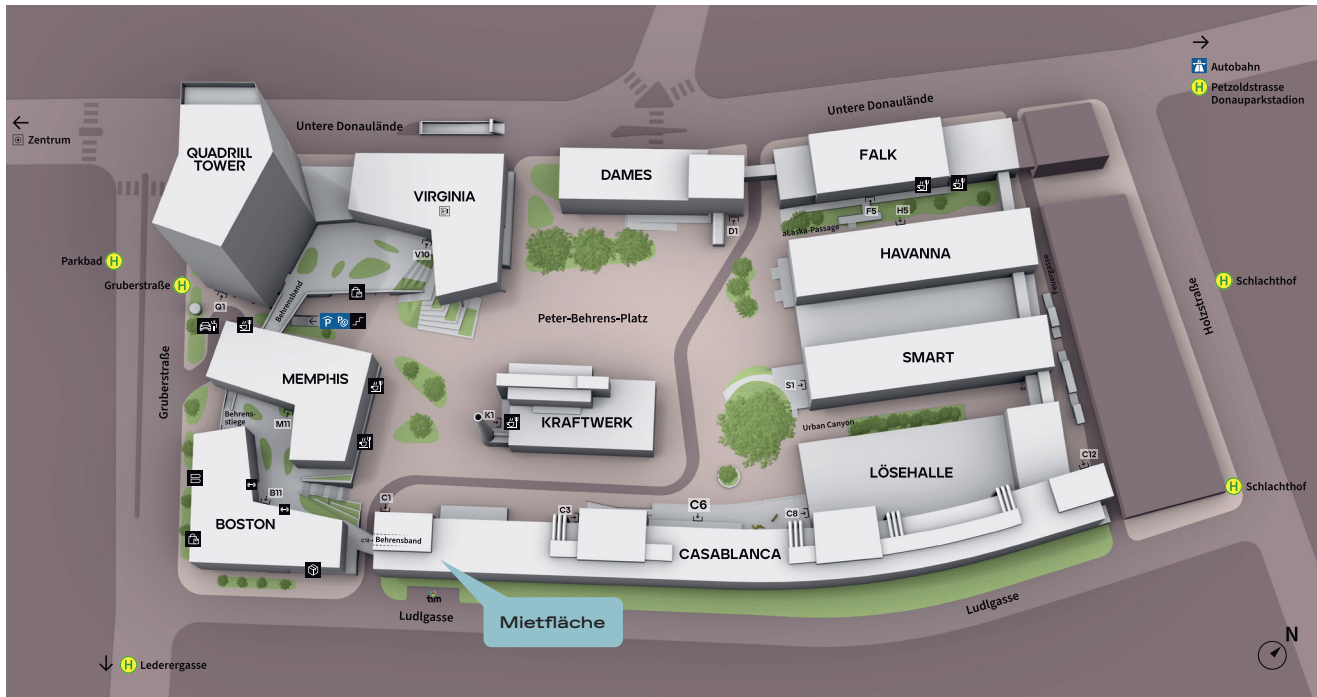
**Haus**  
CASABLANCA / Stiege A

**Stockwerk**  
OG4

**Barrierefreier Zugang**  
Zugang aller Stockwerke und  
Büroflächen via Aufzug

**Raumhöhe**  
Ziegelgewölbe Oberkante: 2,74 m  
Ziegelgewölbe Unterkante: 2,50 m

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



## Haus CASABLANCA

Die von Stararchitekt Peter Behrens lang gezogene und nach Osten in eine zarte Kurve übergehende Zigarettentabakfabrikation ist das größte Einzelgebäude im Bestand der ehemaligen Tabakfabrik Linz. Deine künftigen Nachbar:innen sind Start-ups auf der Strada del Startup, Workspaces in der factory300, IT-Spezialist:innen, Kreativagenturen, die Prager Fotoschule, das Valie Export Center, Institute der Kunstuniversität und viele mehr.

## 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.

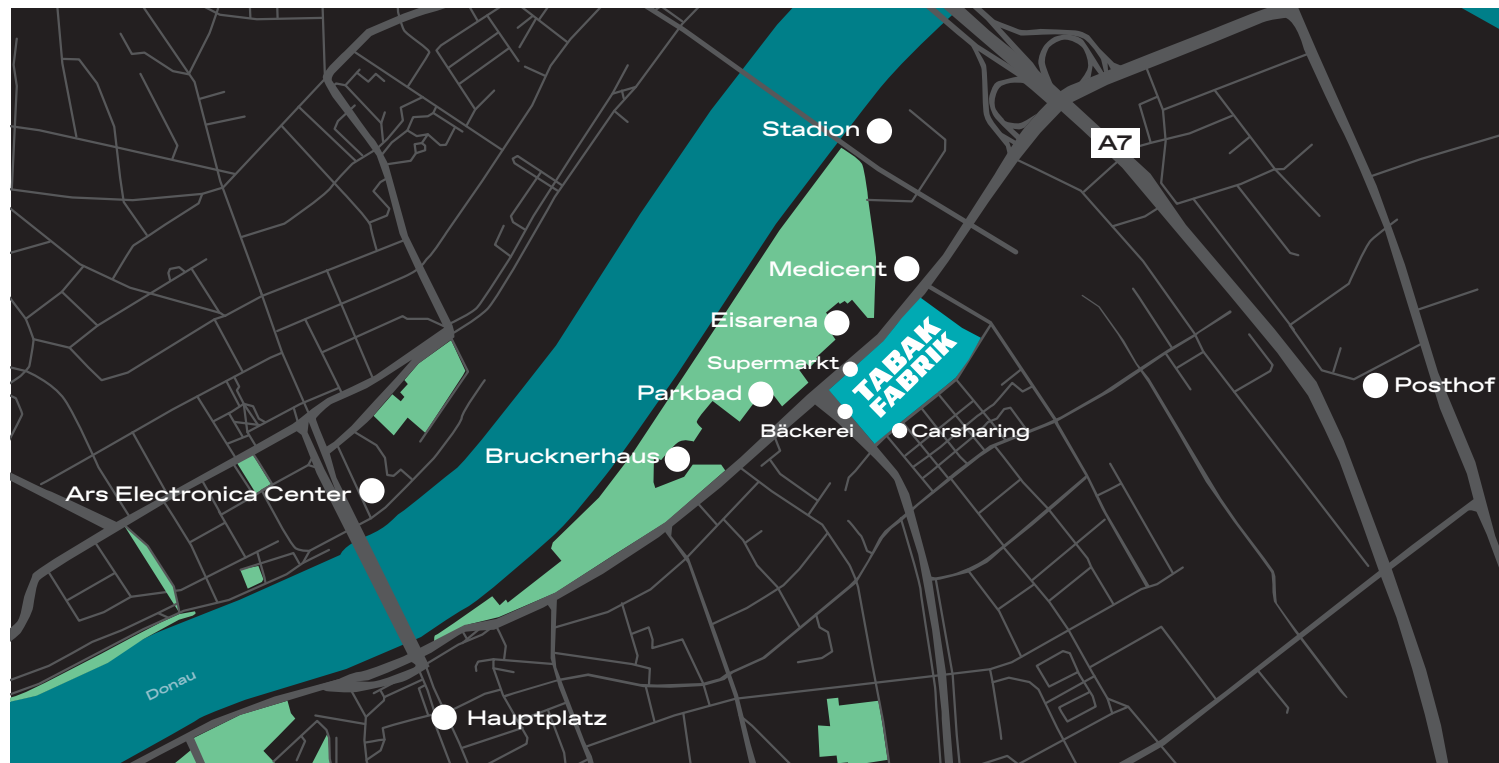
## Eventfläche Lösehalle

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 10  
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