



MITTEN IM PULS DER LANDSTRASSE

in Linz

6.000 €



Nutzfläche
ca. 128,00 m²

Einladende Passage

Nebenräume
2

Gute Sichtbarkeit

Verfügbarkeit
ab sofort

Flexible Raumaufteilung

Highlight
Frequenzlage

23.06.2026 | www.immoquelle.at



IMMOQUELLE

office@immoquelle.at | 01

Exklusive Präsentation und Vermittlung von IMMOQUELLE.



Eckdaten:

Nutzfläche:	ca. 128,00 m ²	Objekttype:	Geschäftslokal
Räume:	2	Zustand:	gepflegt
Verfügbarkeit:	ab sofort	Lagebewertung:	Top-Frequenz
Baujahr:	um 1900	Lage im Gebäude:	EG, zur Landstraße

Merkmale:

Zugang:	Barrierefrei
Böden:	Vinylboden
Sichtbarkeit:	Straßenseitige Fensterflächen mit guter Sichtbarkeit
Raumaufteilung:	Zwei Geschäftsbereiche, Passage, WC, Küche im hinteren Bereich
Frequenz & Laufkundschaft:	Stark frequentierte Lage direkt an der Linzer Landstraße
Bauart:	Ziegel - Massiv

Energieausweis:

HWB, SK:	In Bearbeitung
fGEE:	In Bearbeitung
Befuerung:	Radiatoren
Heizungsart:	Fernwärme
Gültig bis:	In Bearbeitung

Preisinformationen:

Hauptmietzins:	6.000,00 €
Nebenkosten:	Siehe Nebenkostenübersicht
Kaution:	3 BBM



Mitten im Puls der Landstraße

Geschäftsfläche mit starker Sichtbarkeit, klarer Raumstruktur und sofortiger Verfügbarkeit in stark frequentierter Linzer Lage

Willkommen in der Landstraße 64 in Linz und an einer Adresse, die besonders für Unternehmen interessant ist, die Wert auf Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und eine klare Präsentationsfläche legen. Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss, ist im Vorderhaus zur Landstraße ausgerichtet und bietet auf ca. 128 m² Nutzfläche eine gut strukturierte Grundlage für unterschiedliche Geschäftskonzepte.

Durch die Aufteilung in zwei Geschäftsbereiche entsteht ein angenehmer Nutzungsspielraum: Der vordere Bereich mit ca. 77,43 m² eignet sich ideal als Verkaufsfläche, Schaumraum oder repräsentativer Kundenbereich. Hier können Produkte, Beratung oder Dienstleistungen übersichtlich und gut wahrnehmbar in Szene gesetzt werden.

Der zweite Geschäftsbereich mit ca. 44,64 m² liegt im hinteren Teil des Lokals und ergänzt die Hauptfläche auf praktische Weise. Ob als zusätzliche Verkaufsfläche, Büro, Beratungszone oder ruhigerer Arbeitsbereich - die Raumstruktur lässt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu. Eine Küche ist im hinteren Bereich bereits eingebaut und bietet zusätzlichen Komfort im geschäftlichen Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC.

Die Glastüren im Eingangsbereich für eine freundliche, transparente Wirkung und ermöglichen eine gute Präsentation nach außen. Die Passage mit ihrer Fixverglasung ergänzt diese transparente Wirkung und bietet zusätzliche Präsentationsfläche nach außen. Dank der barrierefreien Ausführung ist das Lokal zudem angenehm zugänglich - für Kunden ebenso wie für Mitarbeiter und Besucher.

Lage? Die Geschäftsfläche befindet sich an der Landstraße 64 in 4020 Linz und damit in einer zentralen, stark frequentierten Lage. Durch die Ausrichtung zur Landstraße profitiert das Lokal von sehr vielen Fußgängern und einer guten Sichtbarkeit im direkten Straßenumfeld.

Die Umgebung ist urban geprägt und bietet eine hohe Passantenfrequenz. Damit verbindet das Geschäftslokal eine zentrale Linzer Adresse mit der Möglichkeit, Kunden direkt im laufenden Stadtleben anzusprechen. Gerade für Unternehmen, die einen gut sichtbaren Standort in einer bekannten Geschäftsstraße suchen, stellt diese Lage eine attraktive Grundlage dar.

Für Geschäfte, Firmen und Einzelhändler bietet diese Adresse besonders gute Voraussetzungen, um Produkte oder Dienstleistungen präsent und gut wahrnehmbar zu platzieren. Die Lage eignet sich unter anderem für Juweliers, Modegeschäfte, Optiker, Friseure, Tattoo-Studios oder ähnliche Geschäftskonzepte.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Martin Felbermair

+43 676 6230465

felbermair@immoquelle.at

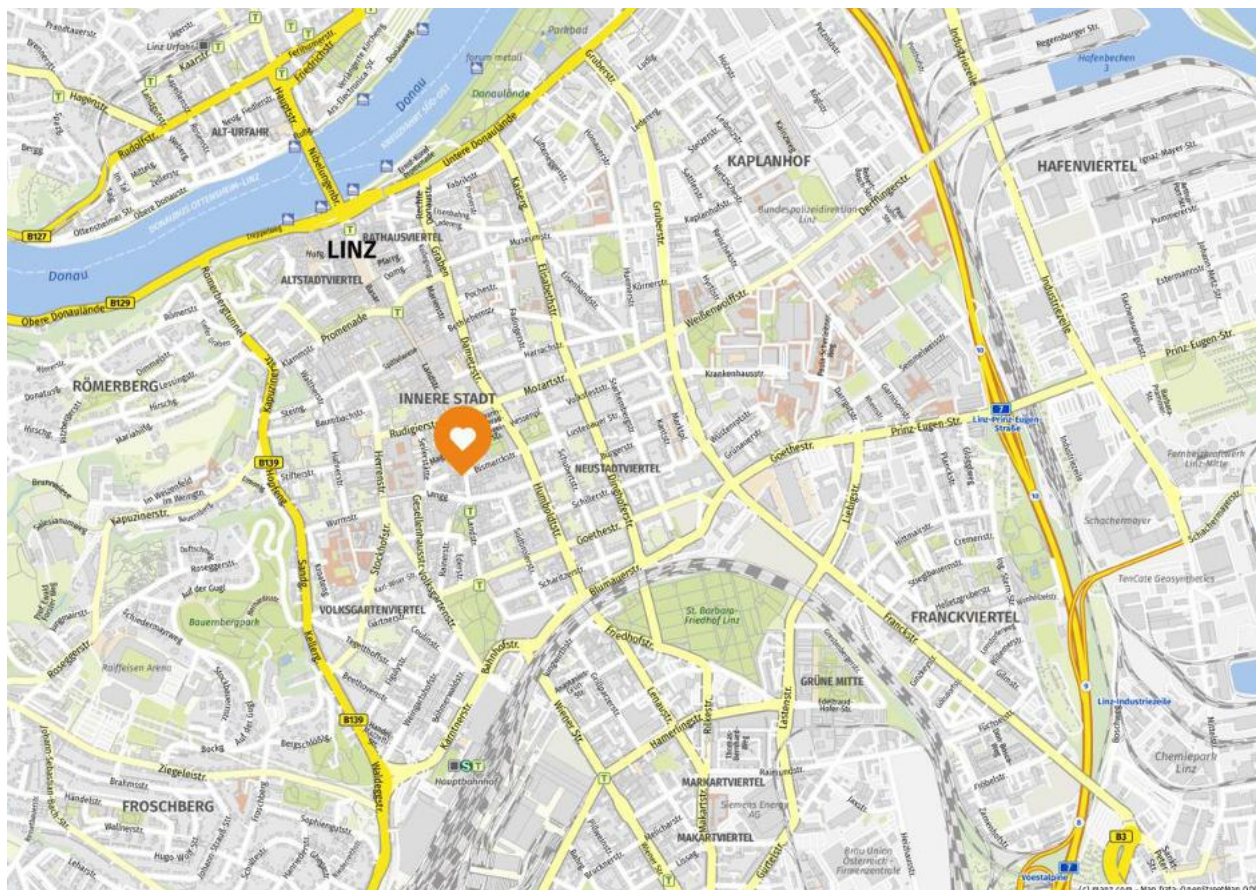


IMMOQUELLE



Lageplan

Landstraße 64, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen

Gesundheit

Arzt:	103 m
Apotheke:	65 m
Klinik:	284 m

Kinder & Schulen

Schule:	235 m
Kindergarten:	140 m
Universität:	499 m

Sonstige:

Geldautomat:	38 m
Bank	38 m
Post:	38 m

Nahversorgung

Supermarkt:	45 m
Bäckerei:	43 m
Einkaufszentrum:	286 m

Verkehr

Bus:	105 m
Straßenbahn:	104 m
Bahnhof:	827 m















Beratung. Persönlich.

Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienträume verwirklichen. Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie auf Ihrem Weg zu begleiten.



Martin Felbermair

+43 676 6230465

felbermair@immoquelle.at

Als Ihr erfahrener Immobilienexperte stehe ich Ihnen zur Seite, um Ihnen umfassende Informationen über diese einzigartige Immobilie zur Verfügung zu stellen.

Ihr Erfolg. Belebt.

IMMOQUELLE – erschaffen für den Immobilienmarkt von morgen. IMMOQUELLE revolutioniert das traditionelle Verkaufsmodell durch Innovationen in den Bereichen Medien, Marketing, Unterhaltung und Technologie, um Ihre Immobilie mit unvergleichlichen Service-Erlebnis und großer Reichweite erfolgreich zu verkaufen.



Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Schreib- und Druckfehler sowie Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler tätig. Ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ausdrücklich offengelegt

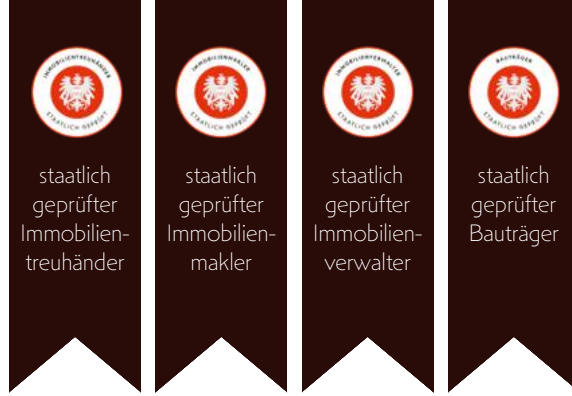
Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

© Copyright 2026 / Urheberrecht 2026

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung sowie jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit Inhalte auf dieser Seite nicht von der IMMOVENCE GmbH erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Inhalte Dritter werden als solche gekennzeichnet. Sollten Sie dennoch auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.



IMMOQUELLE

[TEAM](#)[BLOG](#)[SYSTEM](#)[KONTAKT](#)

Immobilienvermittlung. **Kompromisslos.**

Wir wissen, dass Potenzial in allem und jedem steckt. Aber um das zu entdecken, was offen vor uns liegt, verborgen, oder unentdeckt – sei es in einer Person, einer Immobilie oder sogar einer ganzen Branche – müssen wir die Welt anders betrachten. Etwas mehr.

Wir, bei IMMOQUELLE, stärken das einzigartige Potenzial in jedem von uns, anstatt es zu unterdrücken. Als Unternehmen, das inmitten von Chaos und einer globalen Pandemie geboren wurde, sahen wir Chancen und Möglichkeiten. Wir warten nicht darauf, dass etwas passiert, sondern sorgen dafür, dass es geschieht und uns allen zugute kommt.

Bei IMMOQUELLE setzen wir auf Kreativität, Kameradschaft, Ausdauer und Optimismus. Unsere Ideen verfolgen wir konsequent und deshalb verlassen wir ausgetretene Pfade und gehen **neue Wege.**



WWW.IMMOQUELLE.AT