# Die PERFEKTE Bürofläche auf 2 Ebenen - 1.OG +2.OG



**Objektnummer: 1937/7645796**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Blumauerstraße 43-47/ 1.+2.OG |
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Gesamtfläche:** | 2.081,78 m² |
| **Bürofläche:** | 2.081,78 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 18.736,02 € |
| **Kaltmiete** | 24.419,88 € |
| **Miete / m²** | 9,00 € |
| **Betriebskosten:** | 5.683,86 € |
| **Heizkosten:** | 1.811,34 € |
| **USt.:** | 5.246,24 € |

**Provisionsangabe:**

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Europaplatz 4
4020 Linz

T +43 732 605533 361
H +43 664 8185361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





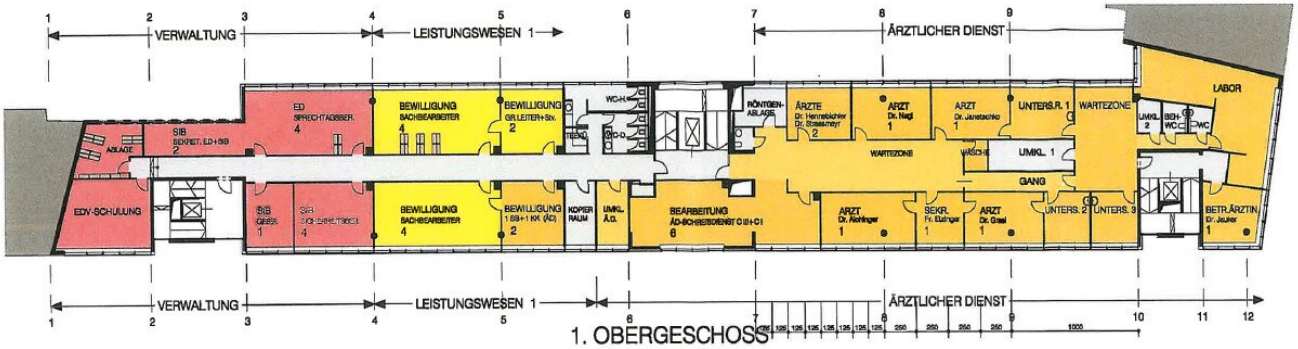

47












1. OBERGESCHOSS




2. OBERGESCHOSS LEISTUNGSWESEN 1

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie die ideale Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz – der pulsierenden Landeshauptstadt Oberösterreichs. Diese großzügige Bürofläche erstreckt sich über beeindruckende 2.081,78 m² und bietet Ihnen alle Möglichkeiten, um Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis erfolgreich zu etablieren oder zu erweitern.

Für eine monatliche Miete von 29.303,85 € erhalten Sie nicht nur eine erstklassige Immobilie, sondern auch eine hervorragende Lage, die keine Wünsche offenlässt. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Kunden erreichen die Immobilie mühelos. Die Nähe zum Bahnhof sorgt dafür, dass auch längere Anreisen bequem möglich sind.

Die Heizkosten werden monatlich mit 5.683,86 € vorgeschrieben.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag Ihrer Mitarbeiter und Klienten erheblich erleichtern. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene medizinische Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und eine Klinik. Dies ist besonders vorteilhaft für Praxen im Gesundheitssektor, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind.

Familien und junge Berufstätige werden sich über die Nähe zu Bildungseinrichtungen freuen. Kindergarten, Schule, Universität und höhere Schulen sind leicht zu erreichen, was die Lage für Mitarbeiter mit Familien besonders attraktiv macht. Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und bieten alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die großzügige Fläche von über 2.000 m² ermöglicht es Ihnen, die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Ob offene Bürolandschaften, moderne Besprechungsräume oder kreative Arbeitsbereiche – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie die Chance, in einer der dynamischsten Städte Österreichs Fuß zu fassen. Linz hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort entwickelt, der sowohl innovative Start-ups als auch etablierte Unternehmen anzieht. Profitieren Sie von einem inspirierenden Umfeld, das zahlreiche Networking-Möglichkeiten bietet und den Austausch mit Gleichgesinnten fördert.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen und schaffen Sie die besten Voraussetzungen für Ihre berufliche Zukunft in Linz. Ihre neue Büro- oder Praxisfläche wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <150m
Apotheke <500m
Klinik <400m
Krankenhaus <650m

**Kinder & Schulen**
Schule <375m
Kindergarten <375m
Universität <700m
Höhere Schule <875m

**Nahversorgung**
Supermarkt <275m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**
Bank <275m
Geldautomat <300m
Post <625m
Polizei <400m

**Verkehr**
Bus <50m
Straßenbahn <575m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <1.275m
Flughafen <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap