

**SOFORT BEZIEHBAR - HR NEUES WOHLFÜHLOFFICE  
ERWARTET SIE - B01**



**Objektnummer: 1937/7645790**  
**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse 14A
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	334,00 m²
Gesamtfläche:	334,00 m²
Bürofläche:	334,00 m²
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	3.340,00 €
Kaltmiete	4.062,42 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	722,42 €
Heizkosten:	240,40 €
USt.:	860,56 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

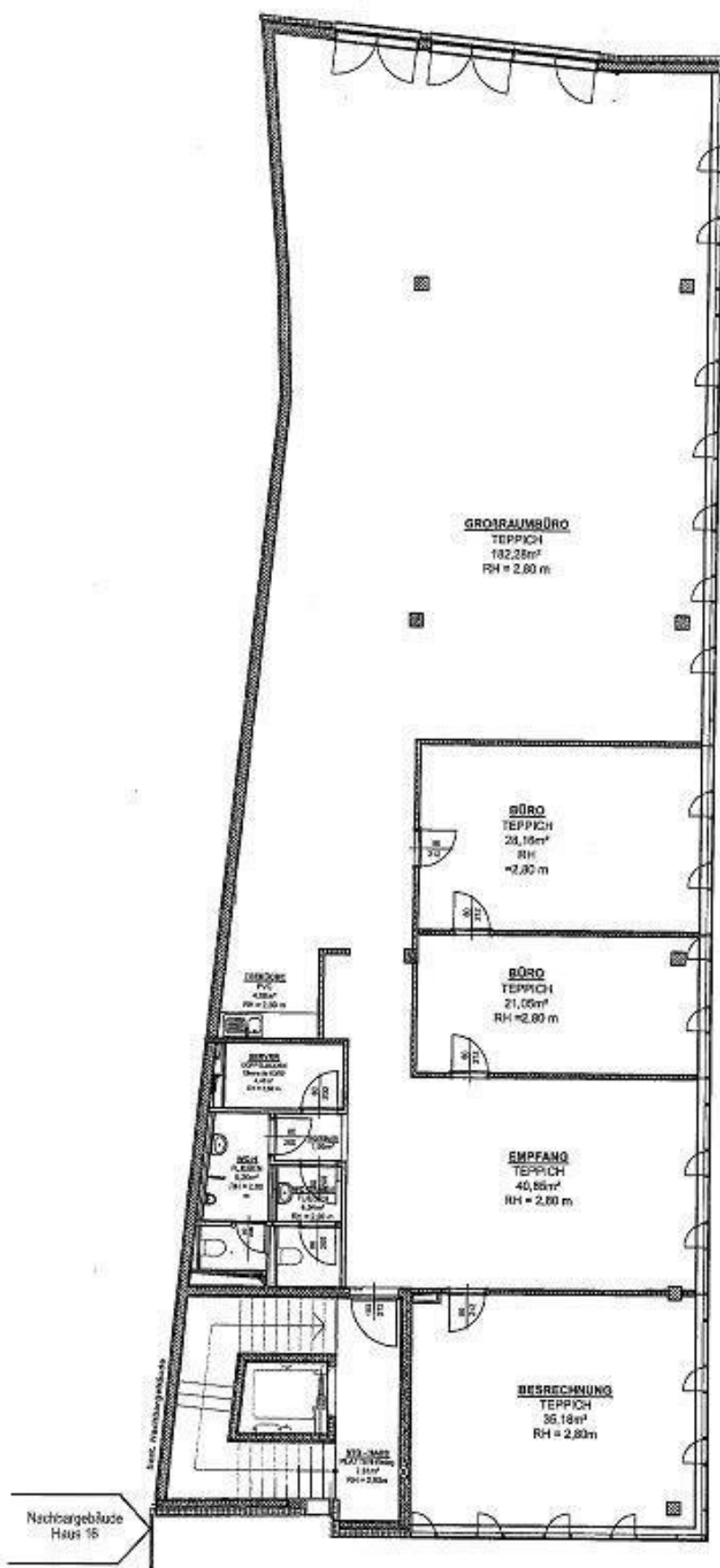
**Christa Sinzinger**

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

T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese großzügige 334 m<sup>2</sup> große Immobilie in der 1. Etage ist ideal für Unternehmen, die auf der Suche nach einem modernen und gut gelegenen Standort sind.

Die Lage könnte nicht zentraler sein: Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch mit der Straßenbahn und dem Bahnhof bestens verbunden. Egal, ob Ihre Kunden oder Mitarbeiter anreisen – die Erreichbarkeit ist ein entscheidender Faktor, der hier perfekt erfüllt wird.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von wichtigen Einrichtungen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für Familien und junge Menschen sind auch Schulen, Kindergärten und die Universität in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die für eine optimale Nahversorgung sorgen.

Die Büro- oder Praxisfläche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Visionen in einem einladenden und professionellen Umfeld zu verwirklichen. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen sich flexibel gestalten und bieten Platz für individuelle Arbeitsbereiche, Besprechungsräume oder Behandlungszimmer. Hier können Sie weitere Mitarbeiter integrieren oder Ihre Dienstleistungen erweitern, ohne sich um den Platz Gedanken machen zu müssen.

Die monatliche Miete von 4.849,68 € spiegelt die hohe Qualität und die unschlagbare Lage dieser Immobilie wider. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen Umgebung zu werden und profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur, die Ihnen und Ihren Kunden zugutekommt.

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Büro- oder Praxisfläche in Linz. Ihr neuer Standort 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 <375m

Apotheke <475m

Klinik <475m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m  
Schule <200m  
Universität <800m  
Höhere Schule <1.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <650m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <625m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <1.475m  
Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap