# ARBEITEN IN EXKLUSIVER LAGE - FREI GESTALTBARE BÜROFLÄCHE - 2.0G



**Objektnummer: 1937/7645909** 

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Blumauerstraße 43-47

Art: Büro / Praxis - Bürofläche

 Land:
 Österreich

 PLZ/Ort:
 4020 Linz

 Gesamtfläche:
 1.045,15 m²

 Bürofläche:
 1.045,15 m²

 Kaltmiete (netto)
 9.928,93 €

 Kaltmiete
 12.385,03 €

 Miete / m²
 9,50 €

 Betriebskosten:
 2.456,10 €

 Betriebskosten:
 2.456,10 €

 Heizkosten:
 836,12 €

 USt.:
 2.644,23 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

#### **Christa Sinzinger**

AREV Immobilien GmbH Europaplatz 4 4020 Linz

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

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









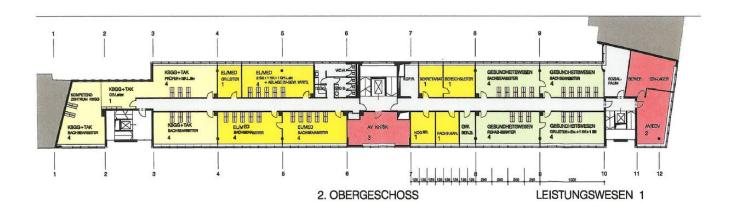












### **Objektbeschreibung**

Entdecken Sie Ihre neue Bürofläche im Herzen von Linz – ein Ort, der nicht nur durch seine Lage besticht, sondern auch durch sein enormes Potenzial. Diese großzügige Bürofläche von 1045,15 m² bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Visionen zu verwirklichen und Ihr Unternehmen zum Blühen zu bringen.

Mit einer monatlichen Miete von 14.862,04 € haben Sie die Möglichkeit, Ihre Geschäftstätigkeiten in einer der dynamischsten Städte Österreichs zu etablieren. Linz, als aufstrebende Metropole in Oberösterreich, bietet Ihnen nicht nur ein inspirierendes Umfeld, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, die Ihre Erreichbarkeit und die Ihrer Kunden sichert.

Die Verkehrsverbindungen sind optimal: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Klienten gelangen mühelos zu Ihrem neuen Standort. Diese hervorragende Anbindung macht Ihre Räumlichkeiten besonders attraktiv für alle, die Wert auf Erreichbarkeit legen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Betrieb benötigen. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser und Kliniken sind schnell erreichbar, was nicht nur für Sie, sondern auch für Ihre Klienten von großem Vorteil ist. Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Attraktivität des Standorts zusätzlich steigert.

Zudem sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum in der Nähe, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern eine angenehme Versorgung im Alltag bieten. Ob für die Mittagspause, einen kurzen Einkauf oder einen entspannten Feierabend – alles ist in Ihrer Nähe!

Die Büro- oder Praxisfläche selbst bietet viel Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Nutzen Sie die großzügige Fläche, um Ihre individuellen Anforderungen zu erfüllen und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das sowohl funktional als auch einladend ist.

Verpassen Sie nicht die Chance, in einer der besten Lagen von Linz Fuß zu fassen. Die Kombination aus hervorragender Erreichbarkeit, vielfältigen Dienstleistungen in der Umgebung und der großzügigen Fläche macht diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit für Unternehmer und Fachkräfte.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen! Ihr neues erfolgreiches Kapitel in Linz 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 Krankenhaus <650m Klinik <575m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <375m Schule <375m Universität <700m Höhere Schule <875m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m 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