

# **TOPBÜROFLÄCHE IM HERZEN VON LINZ - INDIVIDUELL GESTALTBAR - 4.OG**



**Objektnummer: 1937/7645907**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Adresse                | Blumauerstraße 43-47       |
| Art:                   | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:                  | Österreich                 |
| PLZ/Ort:               | 4020 Linz                  |
| Nutzfläche:            | 1.046,00 m <sup>2</sup>    |
| Gesamtfläche:          | 1.046,00 m <sup>2</sup>    |
| Bürofläche:            | 1.046,00 m <sup>2</sup>    |
| Kaltmiete (netto)      | 9.414,00 €                 |
| Kaltmiete              | 12.269,58 €                |
| Miete / m <sup>2</sup> | 9,00 €                     |
| Betriebskosten:        | 2.855,58 €                 |
| Heizkosten:            | 910,02 €                   |
| USt.:                  | 2.635,92 €                 |
| Provisionsangabe:      |                            |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

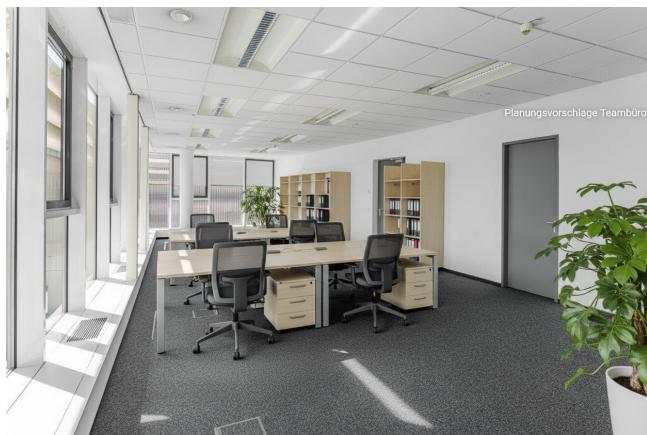
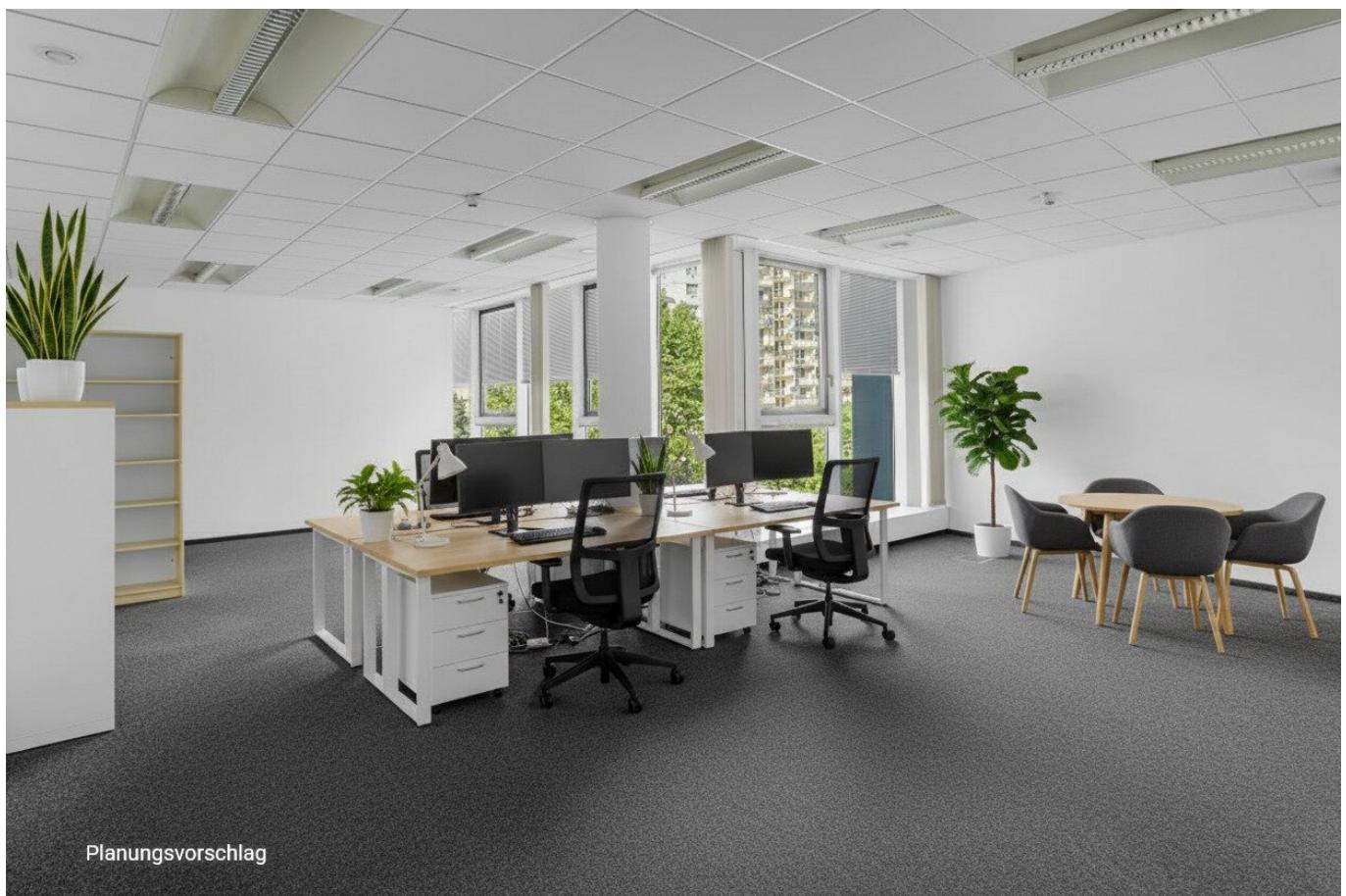
## Ihr Ansprechpartner

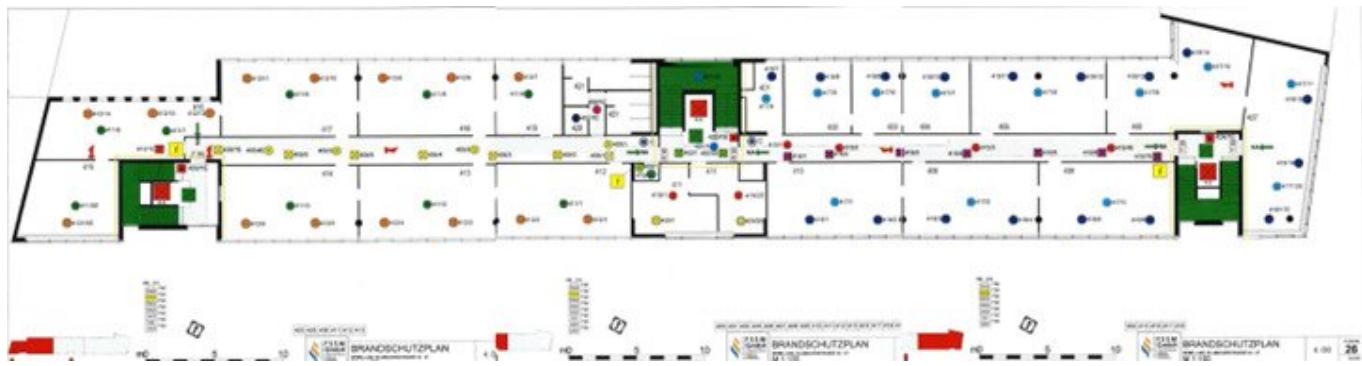
### Christa Sinzinger

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

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

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





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche in der pulsierenden Stadt Linz, Oberösterreich! Diese großzügige Immobilie in der 4. Etage bietet Ihnen eine beeindruckende Fläche von 1.046 m<sup>2</sup>, die ideal für Unternehmen, Gesundheitsdienstleister oder Dienstleister geeignet ist, die auf der Suche nach einem repräsentativen Standort sind.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, Ihre Kunden und Mitarbeiter schnell und bequem zu erreichen. Linz ist eine Stadt im Aufschwung und bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem dynamischen Umfeld zu wachsen.

Die Bürofläche ist mit Fernwärme ausgestattet, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für behagliche Wärme in den kühleren Monaten sorgt. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine inspirierende Arbeitsatmosphäre, die Kreativität und Produktivität fördert.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus oder Klinik – eine optimale medizinische Versorgung ist stets in Reichweite. Für Familien und Mitarbeiter stehen Schulen und Kindergärten sowie höhere Schulen zur Verfügung, die das vielfältige Bildungsangebot der Stadt unterstreichen.

Die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum, sorgt dafür, dass Ihre Mitarbeiter in der Mittagspause oder nach Feierabend schnell die notwendigen Besorgungen machen können. Die Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Erreichbarkeit für Ihre Kunden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese exklusive Bürofläche in Linz zu mieten und profitieren Sie von den zahlreichen Vorteilen, die Ihnen dieser Standort bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese beeindruckende Immobilie eröffnet, und setzen Sie den ersten Schritt in Ihre erfolgreiche Zukunft. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin! Ihr neues Büro 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