

# **MODERNE GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE IN ZENTRALER LAGE - 1. OG**



Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 1937/7645895**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 41-43
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Nutzfläche:	349,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	349,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	3.315,50 €
Kaltmiete	4.268,27 €
Betriebskosten:	952,77 €
Heizkosten:	303,63 €
USt.:	914,38 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

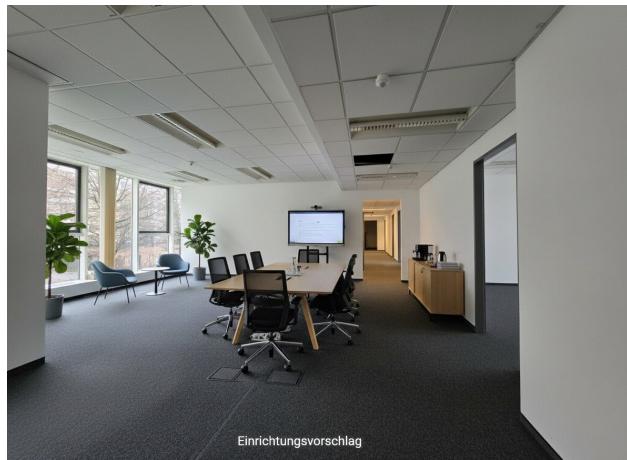
## Ihr Ansprechpartner

### 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.







BÜROPARK MITTLERER RING

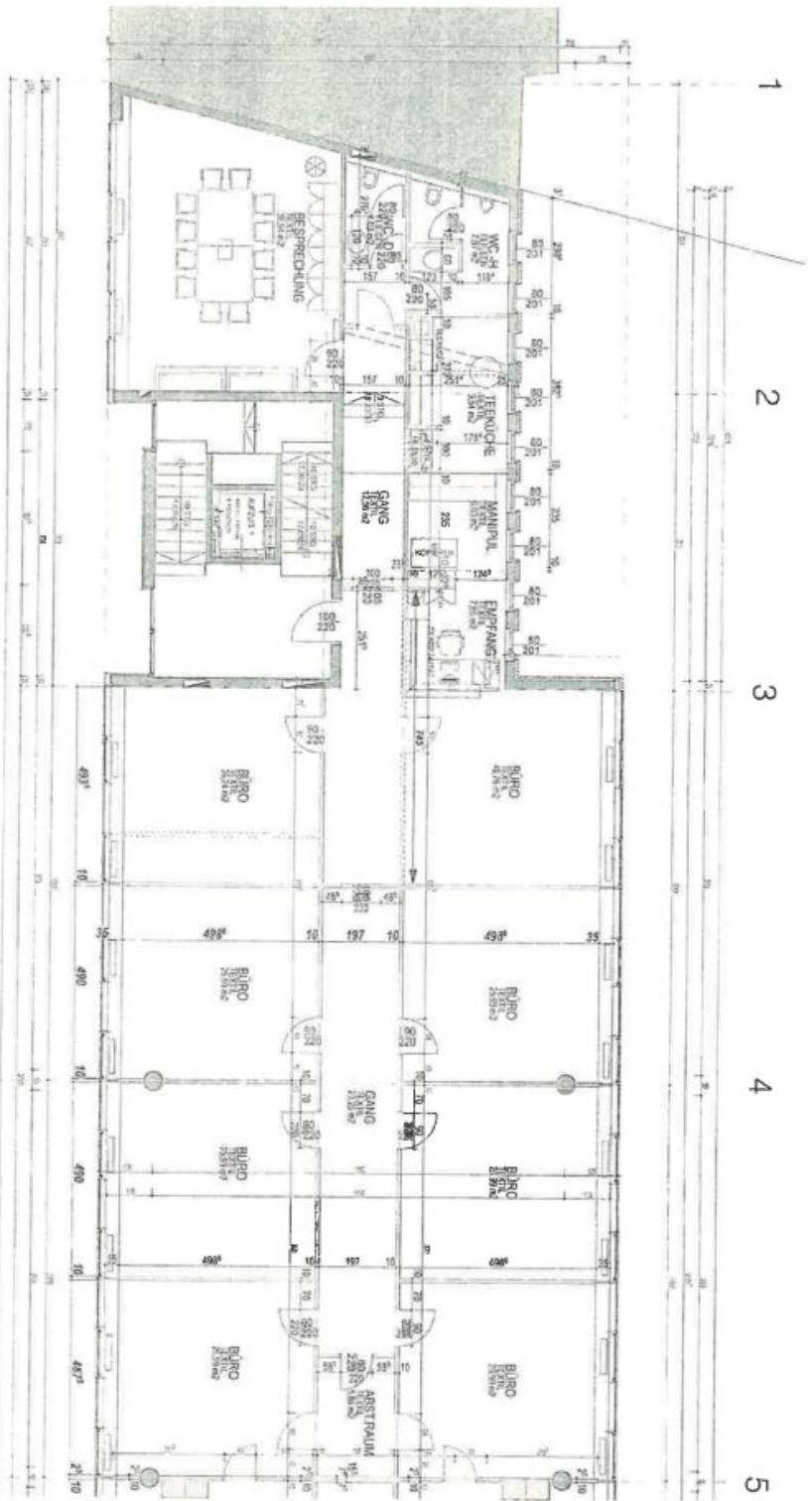
**EUROPARK MITTLERER RING**  
**1. OBERGESCHOSS**  
**Blumauerstrasse 43/4020 Linz**

Maßstab 1/100 14.10.2008

14.10.2008

88

N 64 65



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in der pulsierenden Stadt Linz, Oberösterreich! Diese großzügige und vollrenovierte Immobilie im Herzen von Linz bietet Ihnen nicht nur ein modernes Arbeitsumfeld, sondern auch eine unschlagbare Lage, die sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden und Patienten von großem Vorteil ist.

Mit einer monatlichen Miete von 5.121,92 € erhalten Sie eine erstklassige Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. Die umfassende Renovierung sorgt dafür, dass Sie sofort starten können, ohne sich um aufwendige Umbauten oder Anpassungen kümmern zu müssen. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Kreativität als auch Produktivität fördert. Egal, ob Sie ein Büro für Ihr Unternehmen oder eine Praxis für medizinische Dienstleistungen benötigen, diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage dafür.

Die monatlichen Heizkosten werden mit derzeit 393,63 € zzgl. USt. vorgeschrieben.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Durch die unmittelbare Nähe zu Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie dem Bahnhof sind Sie und Ihre Klienten jederzeit bestens angebunden. Egal, ob Sie mit dem Auto, dem öffentlichen Verkehr oder zu Fuß unterwegs sind, der Zugang zu dieser Immobilie ist unkompliziert und komfortabel.

Die Umgebung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und eine Klinik befinden sich nur wenige Schritte entfernt, was besonders für medizinische Praxen von Vorteil ist. Für Familien und Mitarbeiter sind Kindergarten, Schulen, eine Universität und eine höhere Schule in der Nähe, sodass auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf problemlos möglich ist. Außerdem erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die für die tägliche Versorgung sorgen.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Arbeitsplatz, sondern ein Raum, der das Wohlbefinden und die Produktivität fördert. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil eines lebendigen und dynamischen Umfelds zu werden.

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem fantastischen Angebot in Linz. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis wartet bereits 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 <475m  
Krankenhaus <700m  
Klinik <575m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m  
Schule <325m  
Universität <725m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <625m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <550m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <1.300m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap