

# **GROSSE BÜROFLÄCHE IN ERSTKLASSIGER LINZER LAGE IM ERDGESCHOSS**



**Einrichtungsvorschlag**

**Objektnummer: 1937/7645894**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 41-43
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	151,92 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	151,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.443,24 €
Kaltmiete	1.858,20 €
Betriebskosten:	414,96 €
Heizkosten:	132,24 €
USt.:	398,09 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

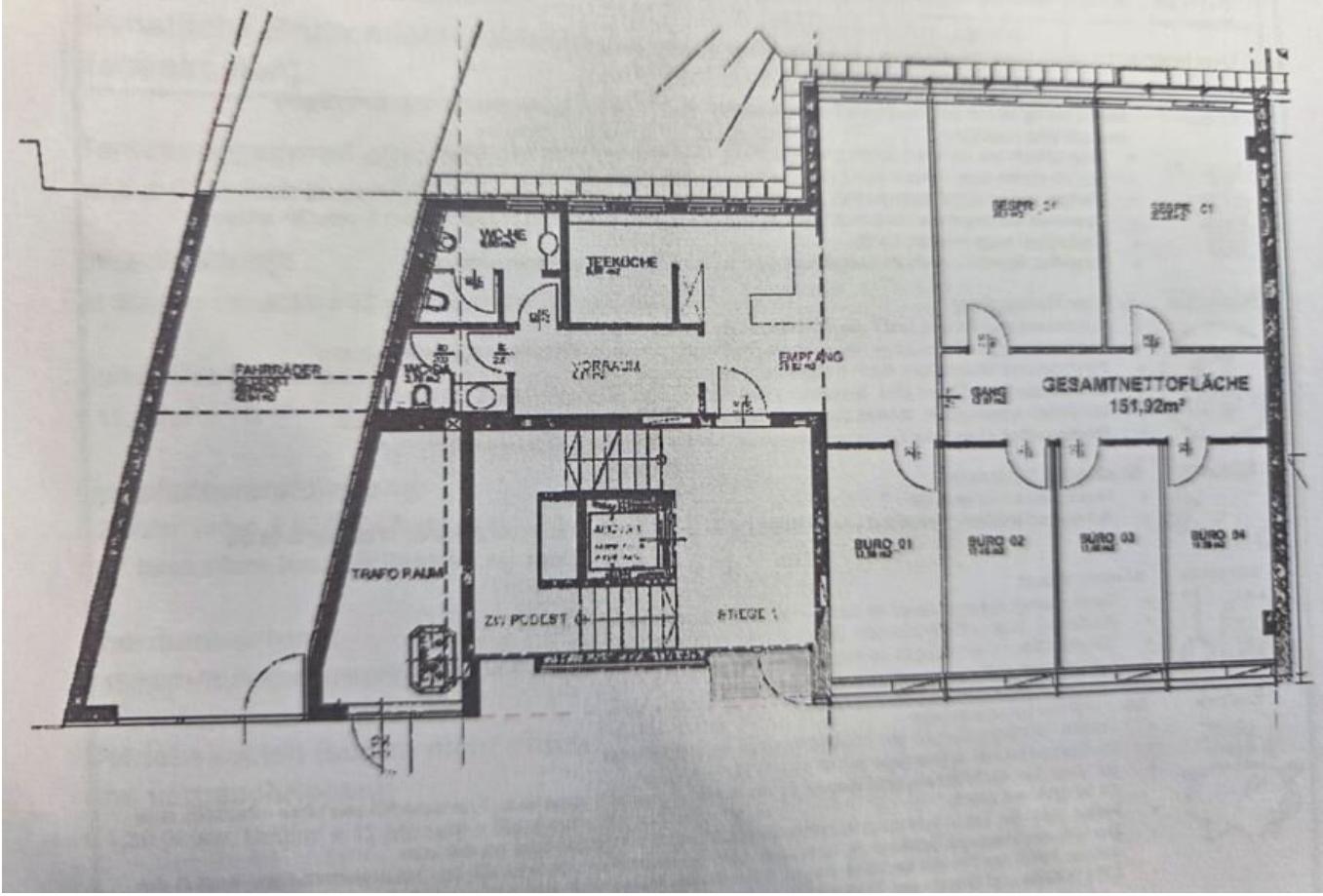
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

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







# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Bürofläche im Herzen von Linz!

Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für Ihre berufliche Tätigkeit. Mit einer monatlichen Miete von 2.229,84 € ist dieses Objekt sowohl für Start-ups als auch für etablierte Unternehmen eine ausgezeichnete Wahl.

Die monatlichen Heizkosten werden mit 132,24 € zzgl. USt. vorgeschrieben.

Die zentrale Lage in 4020 Linz ermöglicht Ihnen eine optimale Erreichbarkeit. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Straßenbahn schnell und unkompliziert erreichbar. Auch der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, was nicht nur für Ihre Mitarbeiter, sondern auch für Ihre Kunden von großem Vorteil ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für Ihren beruflichen Alltag benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und eine Klinik sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und garantieren Ihnen schnellen Zugang zu medizinischen Dienstleistungen. Für Familien und Mitarbeiter mit Kindern sind Kindergarten und Schulen in der Nähe, während die Universität und die Höhere Schule zusätzliche Bildungseinrichtungen in der Umgebung bieten.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie und Ihr Team in der Mittagspause oder nach der Arbeit schnell versorgt sind. Ein nahegelegenes Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen, die Ihren Alltag erleichtern.

Die Bürofläche selbst überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, der flexible Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein modernes Büro – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Visionen umzusetzen. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen.

Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft an einem Standort, der sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden optimal ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Immobilie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei Ihrem neuen Standort in Linz behilflich zu sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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