

**Attraktive Bürofläche in Linz: 68,62 m<sup>2</sup> – ideal für Praxis  
oder Büro!**



**Objektnummer: 1937/7645893**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Panholzerweg 1
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Nutzfläche:	68,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	74,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaltmiete (netto)	618,65 €
Kaltmiete	803,65 €
Betriebskosten:	185,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	180,73 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

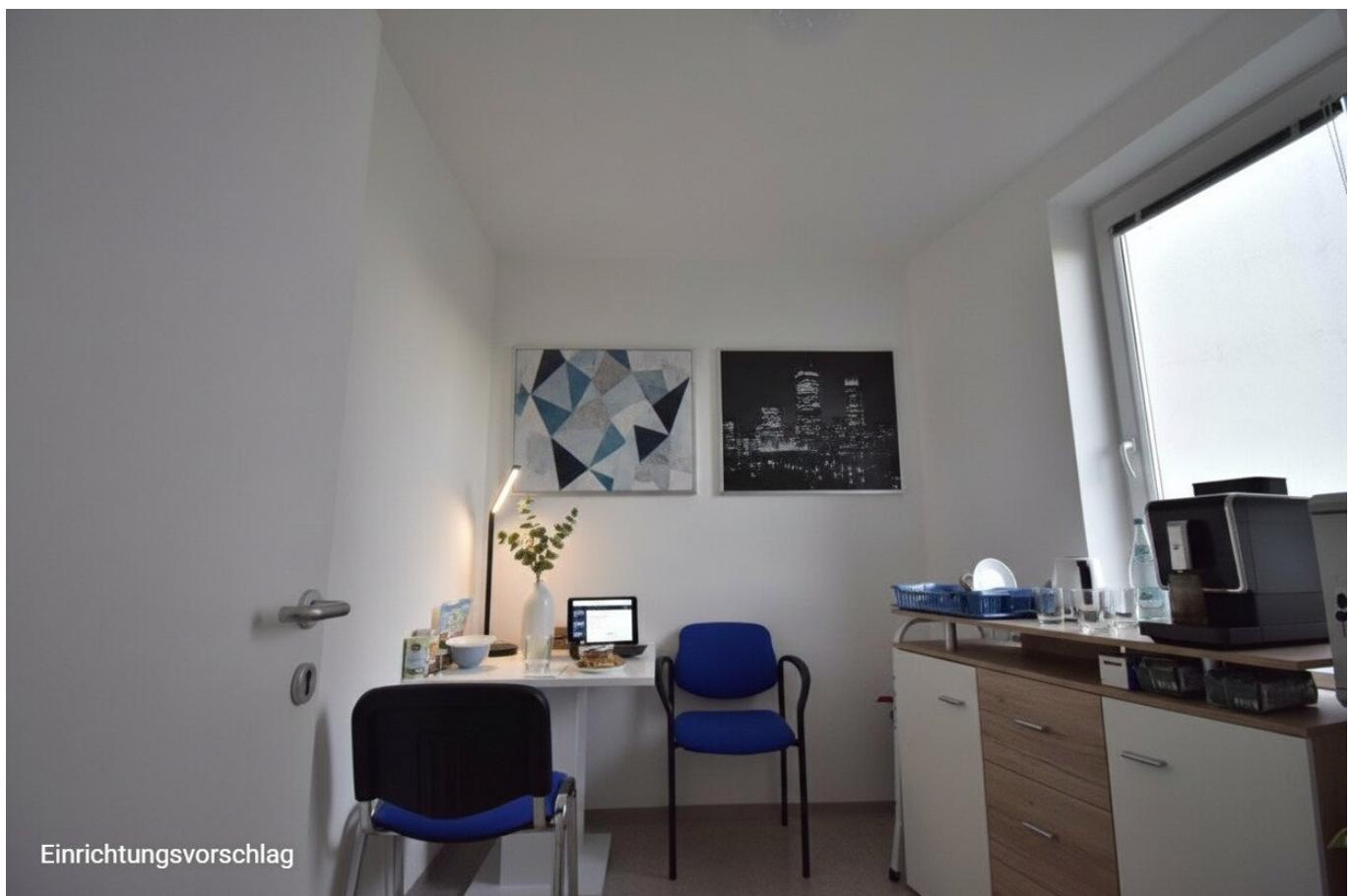
## Ihr Ansprechpartner

### Silvia Loizenbauer

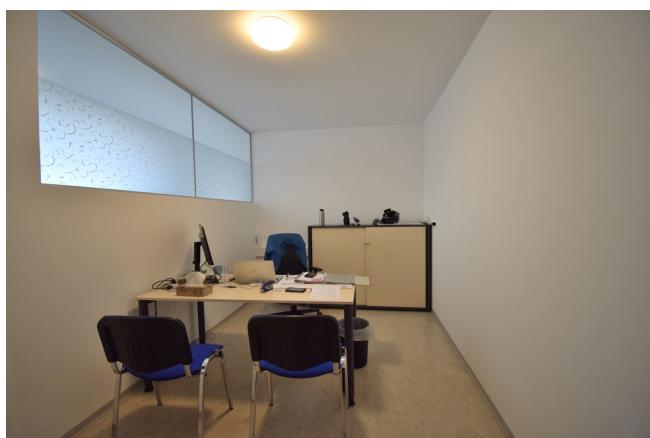
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 362  
H +43 664 8185330

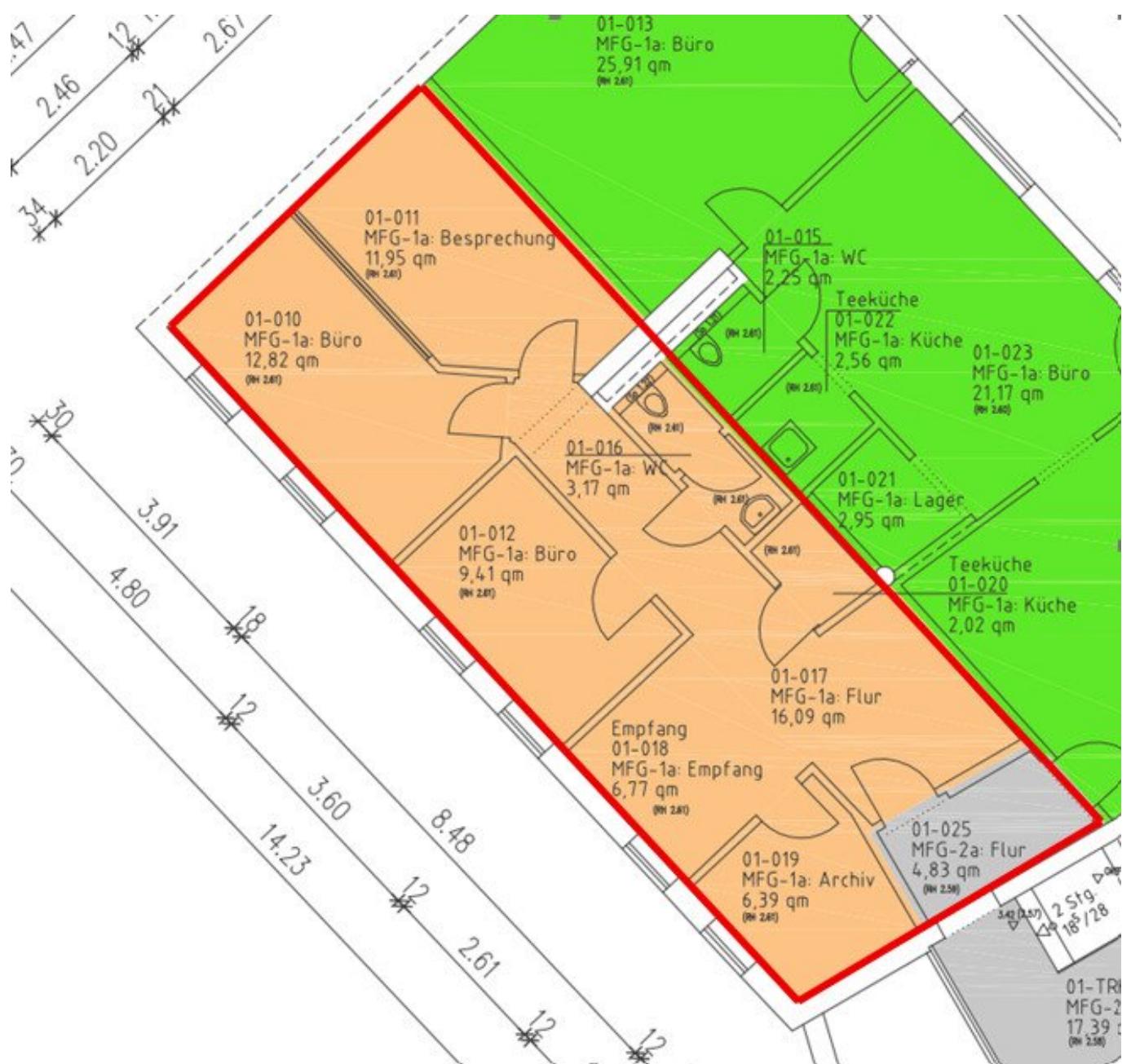
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Einrichtungsvorschlag







# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Bürofläche in Linz – ein Ort, an dem Ihre Ideen und Visionen Gestalt annehmen können!

Diese attraktive Immobilie in der pulsierenden 4030 Linz bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 68,62 m<sup>2</sup>, die perfekt für Ihre geschäftlichen Vorhaben geeignet ist. Mit einer monatlichen Miete von nur 964,38 € stellt diese Bürofläche eine hervorragende Gelegenheit dar, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Die helle und freundliche Atmosphäre dieser Räumlichkeiten schafft die idealen Voraussetzungen für produktives Arbeiten und professionelle Kundenempfänge. Die zwei praktischen WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität, sodass sowohl Sie als auch Ihre Klienten sich jederzeit wohlfühlen können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres großes Plus. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht nicht nur eine einfache Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter, sondern auch für Ihre Kunden. So kommen alle schnell und bequem zu Ihnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien – eine optimale Infrastruktur, die sowohl für Ihre beruflichen als auch für persönlichen Bedürfnisse sorgt.

Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Geschäft in einem dynamischen Umfeld zu etablieren. Die Kombination aus einer erstklassigen Lage, einer gut durchdachten Raumauflistung und einem attraktiven Mietpreis macht diese Bürofläche zu einer einmaligen Gelegenheit in Linz.

Setzen Sie den nächsten Schritt in Ihrer Karriere und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihr neuer Arbeitsplatz 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 <75m

Apotheke <275m

Krankenhaus <4.325m

Klinik <2.725m

## **Kinder & Schulen**

Kindergarten <525m

Schule <575m

Universität <5.125m

Höhere Schule <6.700m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <3.150m

## **Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <1.225m

Post <1.250m

Polizei <1.275m

## **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <2.175m

Flughafen <5.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap