

## **MODERNE MÖGLICHKEITEN FÜR START UPS - INKLUSIVE MÖBEL**



**Objektnummer: 1937/7645881**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstraße 55
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	79,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	637,36 €
Kaltmiete	780,77 €
Betriebskosten:	143,41 €
Heizkosten:	79,67 €
USt.:	172,08 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Loizenbauer**

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

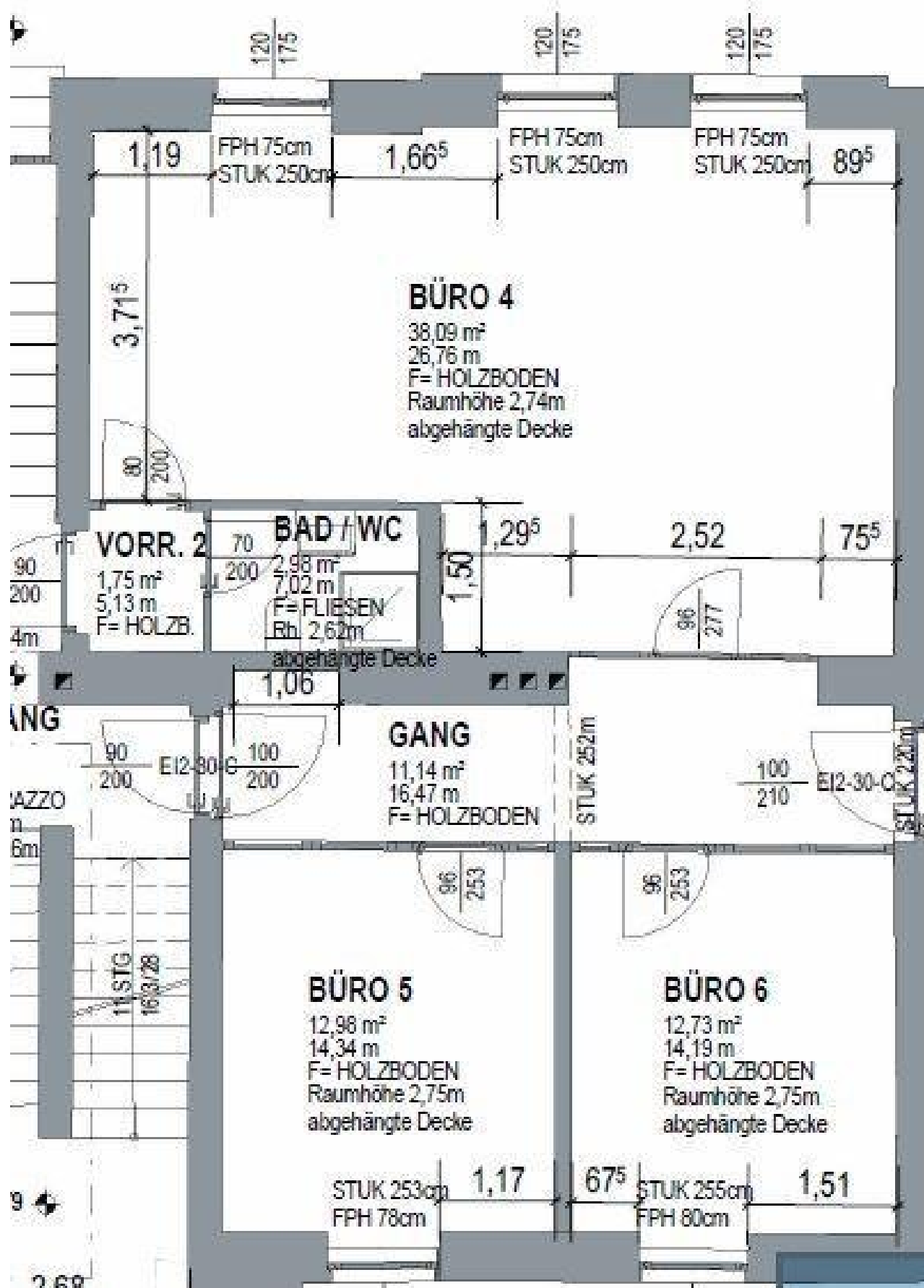
T 0732605533362  
H 0664/ 81 85 330

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









## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von 79,67 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie nicht nur Platz für Ihre kreativen Ideen, sondern auch die perfekte Atmosphäre für Produktivität und Erfolg. Die 3 lichtdurchfluteten Zimmer lassen sich individuell gestalten und an Ihre Bedürfnisse anpassen, sei es für Besprechungen, Beratungen oder als Empfangsbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Gartennutzung, die Ihnen und Ihrem Team die Möglichkeit gibt, während der Pausen frische Luft zu schnappen oder kreative Meetings im Freien abzuhalten. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Vorteile der Natur in Ihren Arbeitsalltag integrieren können – eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt!

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Kunden erreichen Ihr neues Büro problemlos. Der nahegelegene Autobahnanschluss sorgt zudem dafür, dass Sie auch mit dem Auto schnell ans Ziel kommen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Für Familien und Mitarbeiter sind Schulen und Kindergärten ebenfalls in der Nähe, was diese Lage besonders attraktiv macht. Auch Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Mieten Sie diese vielseitige Bürofläche und schaffen Sie sich den idealen Raum für Ihre beruflichen Ambitionen. Sie suchen ein Büro oder einen kreativen Raum – hier finden Sie die perfekte Umgebung, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Nutzen Sie die Chance, Teil der lebendigen Linzer Geschäftswelt zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich inspirieren von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <450m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.350m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <200m  
Schule <200m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Post <650m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap