

**PRODUKTIVES ARBEITSKLIMA - JETZT FÜR SIE BEREIT -  
TOP 06**



**Objektnummer: 1937/7645880**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstraße 55
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	212,49 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.593,68 €
Kaltmiete	1.967,52 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,50 €
Betriebskosten:	373,84 €
Heizkosten:	207,69 €
USt.:	435,05 €
Provisionsangabe:	

EUR 6.693,47 plus 20.0% USt.

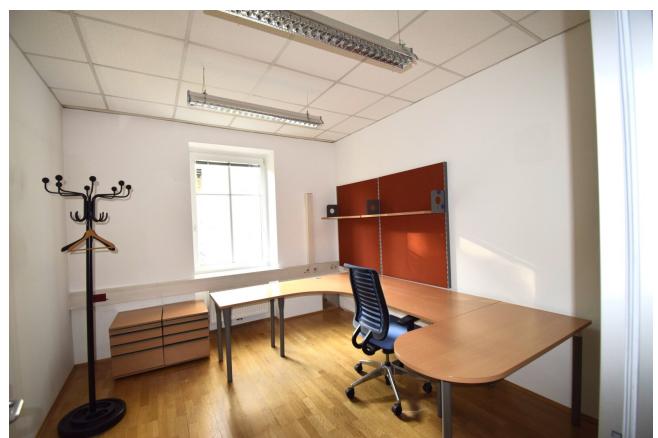
## Ihr Ansprechpartner

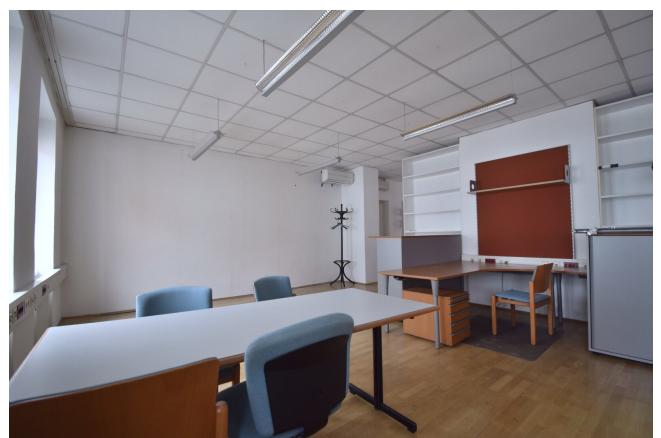
### Silvia Loizenbauer

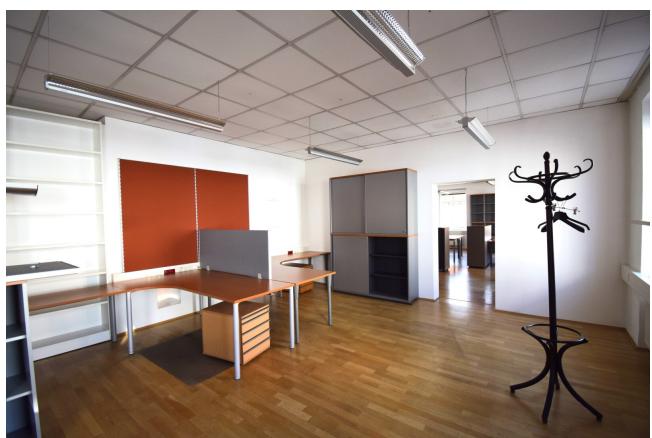
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

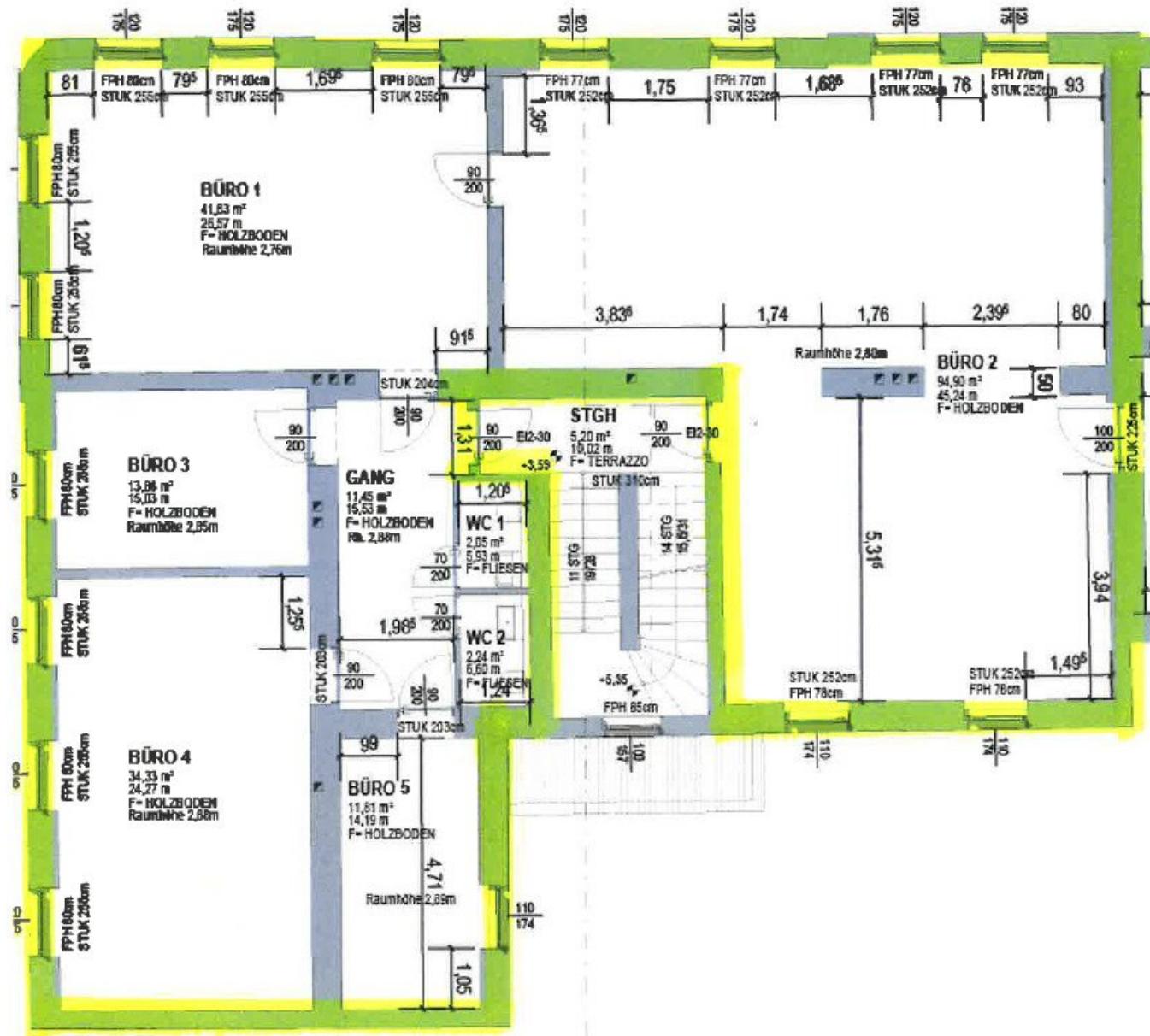
T 0732605533362  
H 0664/ 81 85 330

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









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen produktiven Workspace - sofort starklar für Sie und Ihr Team.

Diese großzügige Bürofläche in der 1. Etage bietet Ihnen eine beeindruckende Fläche von 212,49 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Sie profitieren von einer zentralen Lage, die sich durch eine exzellente Verkehrsanbindungen auszeichnet. Die nahegelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Auch der Bahnhof ist in ca 20 Minuten zu erreichen, sodass Sie von einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte profitieren können. Zudem sorgt der Autobahnanschluss dafür, dass Sie auch mit dem Auto schnell und bequem unterwegs sind.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – die wichtigsten Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft, was die Lage nicht nur für Ihr Unternehmen, sondern auch für Ihre Mitarbeiter äußerst attraktiv macht.

Die Bürofläche selbst besticht durch ihre Helligkeit und Offenheit, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Große Fensterfronten sorgen für ausreichend Tageslicht und ein modernes Ambiente, eine Teeküche wird zur Verfügung gestellt.

Nutzen Sie die Chance, an einem der besten Standorte in Linz Fuß zu fassen. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch die Möglichkeit, ganz in der Nähe Ihrer Zielgruppe zu sein. Überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Vorteilen, die diese Bürofläche zu bieten hat!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren. Ihr neuer Standort 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 <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