

**Repräsentative Büro- oder Praxisfläche in Top-Lage der  
Linzer Innenstadt ab sofort verfügbar**



Büro

**Objektnummer: 1937/7645927**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraße 84
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	143,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Heizwärmebedarf:	121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,10
Kaltmiete (netto)	1.072,50 €
Kaltmiete	1.430,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,50 €
Betriebskosten:	357,50 €
USt.:	286,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

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

T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

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









## Objektbeschreibung

In zentraler Lage auf der Linzer Landstraße befindet sich diese vielseitig nutzbare Büro- bzw. Praxisfläche mit hervorragender Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung. Die Fläche überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von repräsentativen Kanzlei- oder Büroflächen bis hin zu modernen Gesundheits- und Dienstleistungskonzepten. Durch den vorhandenen Lift bis zum Halbstock kann eine barrierefreie Nutzung mit geringem Adaptierungsaufwand ermöglicht werden. Die Fläche ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale, repräsentative und flexibel nutzbare Lage legen.

### HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage auf der Linzer Landstraße
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Lift bis zum Halbstock vorhanden
- Küche inkl. Sitzmöglichkeit
- Balkon für die Pause zwischendurch
- Barrierefreie Nutzung möglich
- Flexible Raumaufteilung
- Repräsentativer Standort
- Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- Gastronomie & Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Verfügbar: ab sofort

### VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Fläche eignet sich unter anderem hervorragend für:

- Rechtsanwaltskanzlei

- Steuerberatung / Unternehmensberatung
- Gemeinschaftspraxis
- Ärztezentrum / Facharztpraxis
- Therapie / Physiotherapie / Osteopathie
- Coworking- oder Business-Center
- Start-ups & Kreativagenturen
- Versicherungs- & Finanzdienstleister
- IT- & Softwareunternehmen
- Architektur- oder Planungsbüro
- Schulungs- & Seminarflächen
- Gesundheits- & Lifestylekonzepte  
(EMS, Personal Training, Yoga- / Pilates- / Tanzstudio)
- Beauty- & Kosmetikstudio
- Unternehmensstandort mit Kundenverkehr

### **VERKEHRSANBINDUNG & ERREICHBARKEIT**

- Zentrale Innenstadtlage
- Straßenbahn- und Busanbindung in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter
- Hauptbahnhof rasch erreichbar
- Parkmöglichkeiten und Parkhäuser in der Umgebung vorhanden
- Optimale Infrastruktur mit Gastronomie, Nahversorgern und Dienstleistungsbetrieben

**Mietbeginn:** ab sofort

**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

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 <175m

Apotheke <175m

Klinik <500m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <300m

Schule <200m

Universität <825m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <325m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <1.825m

Flughafen <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap