

# ERSTKLASSIG GELEGENE BÜROFLÄCHE IN DER BLUMAUERSTRASSE - TOP EG LINKS



Objektnummer: 1937/7645941

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 41-43
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.330,00 €
Kaltmiete	1.712,00 €
Betriebskosten:	382,00 €
USt.:	342,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

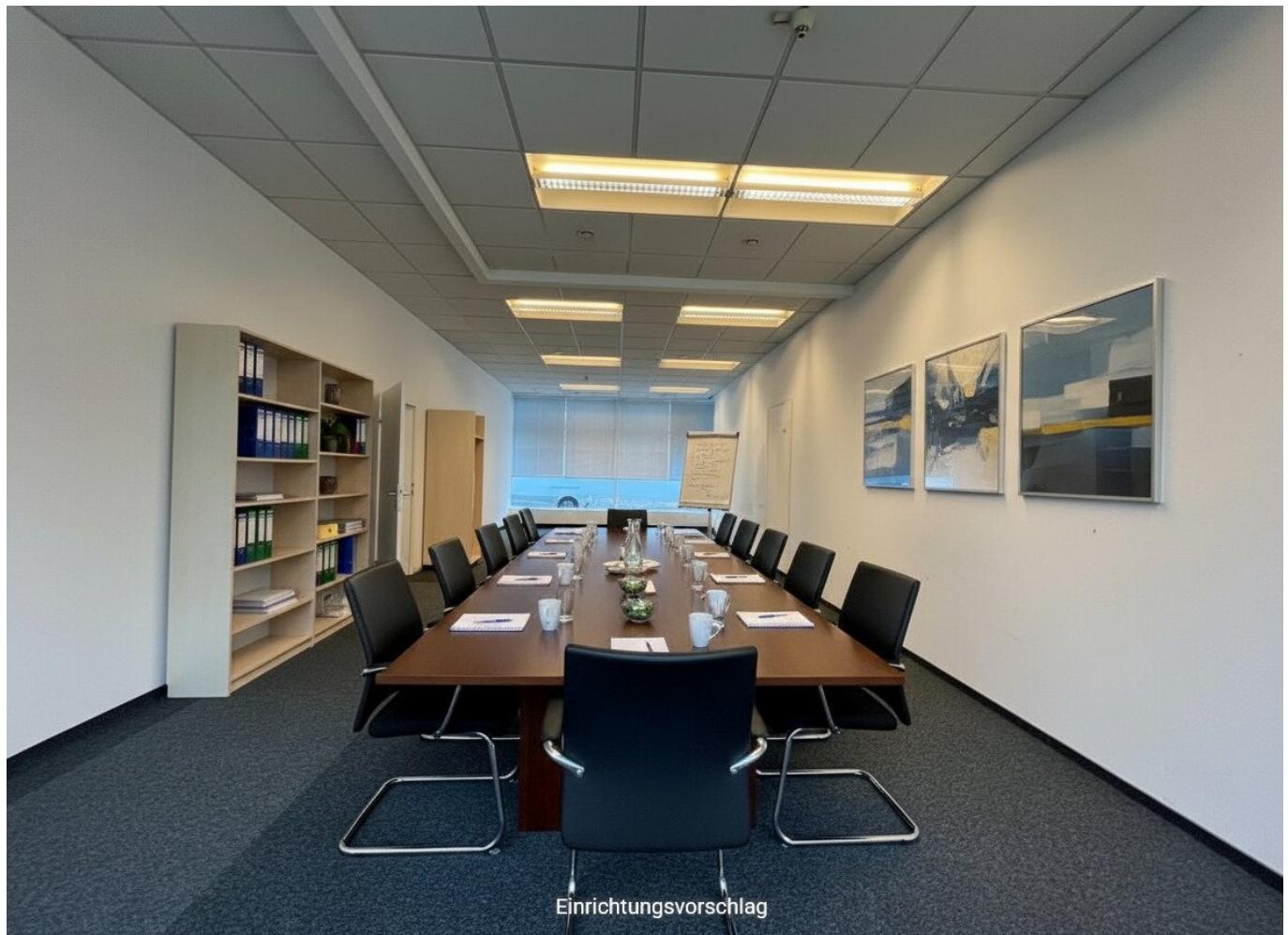
## Ihr Ansprechpartner

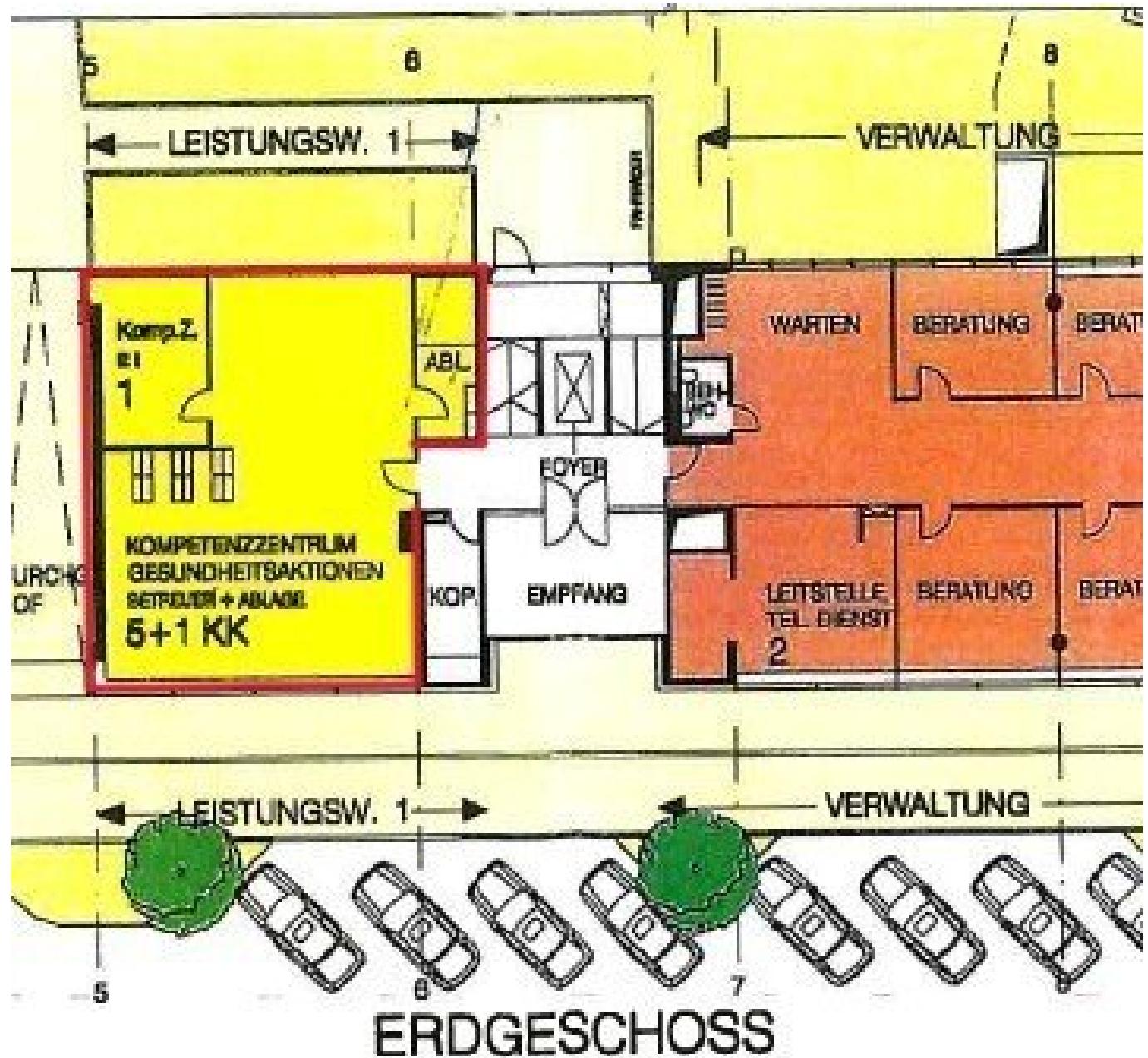
### Christa Sinzinger

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

T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

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





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese attraktive Immobilie im Erdgeschoss bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch zahlreiche Vorteile, die Ihre geschäftlichen Aktivitäten zum Blühen bringen werden.

Mit einer monatlichen Miete von 2.054,40 € ist diese Fläche ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Position legen. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug, Ihre Klienten und Mitarbeiter werden einen einfachen und bequemen Zugang zu Ihrem Standort haben. Die Nähe zu den wichtigen Verkehrsknotenpunkten sorgt dafür, dass Sie stets gut erreichbar sind.

Die Umgebung dieser Bürofläche ist ebenso beeindruckend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und eine Klinik garantieren, dass gesundheitliche Belange schnell und unkompliziert geklärt werden können. Für Familien und junge Eltern ist ebenfalls gesorgt: Ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in der Nähe, sodass Ihre Mitarbeiter ihre Kinder in unmittelbarer Umgebung betreuen lassen können.

Die Nähe zur Universität und zu höheren Schulen bietet zudem die Möglichkeit, talentierte Praktikanten oder Mitarbeiter zu gewinnen, die in Linz leben und studieren. Dies schafft nicht nur Synergien, sondern fördert auch die Innovationskraft Ihres Unternehmens.

Für Ihre Mittagspause oder die kurzen Besorgungen zwischendurch stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nachbarschaft, sodass Sie alles Notwendige in kurzer Zeit erreichen können.

Die Immobilie selbst besticht durch eine flexible Raumaufteilung, die sich optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob Sie ein modernes Büro oder einen kreativen Arbeitsraum gestalten möchten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Büro in einer der gefragtesten Lagen von Linz zu mieten. Lassen Sie sich von der Dynamik der Stadt und der Qualität der Umgebung inspirieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie kennenzulernen. Ergreifen Sie die Chance, Ihr Geschäft in Linz auf das nächste Level zu heben!

Heizkosten werden derzeit monatlich mit 121,80 zzgl. USt. in der gesetzlichen Höhe von 20% vorgeschrieben.

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