

# **GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE IN BESTER LAGE IN URFAHR - EG + 1.OG**



**Objektnummer: 1937/7646016**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Freistädterstraße 119
<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	1.056,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.144,00 €
<b>Kaltmiete</b>	14.256,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.112,00 €
<b>USt.:</b>	2.851,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

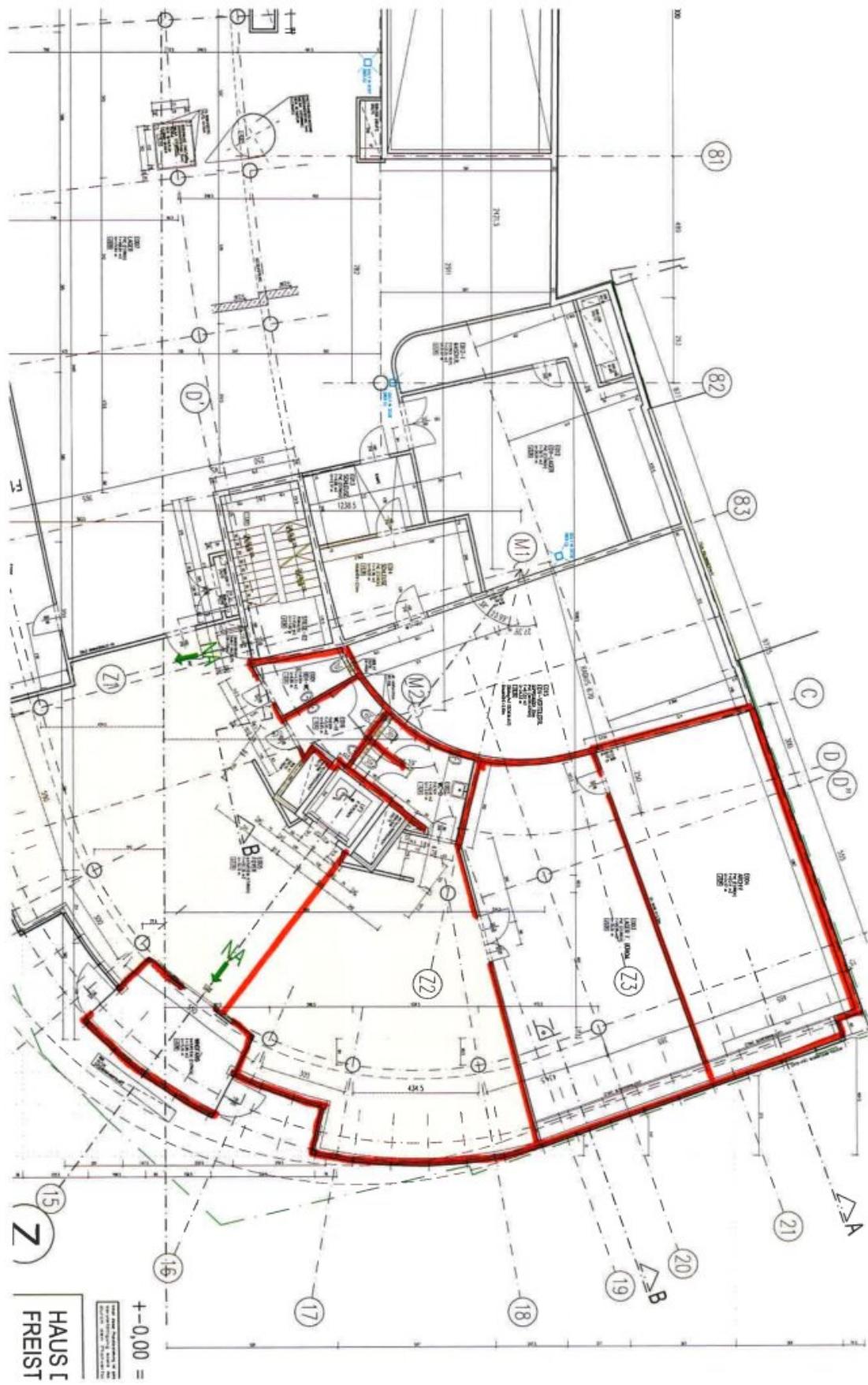
## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

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

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

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



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen großzügigen Bürofläche in Urfahr!

Diese großzügige Immobilie mit einer beeindruckenden Fläche von 1.056,6 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen oder Ihre Praxis erfolgreich zu etablieren. Dieses Angebot ist nicht nur attraktiv, sondern auch eine hervorragende Investition in Ihre berufliche Zukunft.

Die Lage dieser Bürofläche könnte nicht besser sein. Sie befindet sich in einer bestens erschlossenen Umgebung mit erstklassiger Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – hier erreichen Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner mühelos. Zudem profitieren Sie von einem schnellen Zugang zur Autobahn, was eine ideale Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Betrieb benötigen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Ihre Mitarbeiter und Kunden stets gut versorgt sind. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in nächster Nähe zur Verfügung – so ist für das leibliche Wohl bestens gesorgt.

Die große Bürofläche bietet Ihnen unbegrenzte Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die vielseitige Nutzung erlaubt es Ihnen, Ihre Räume nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in einer der dynamischsten Städte Österreichs Fuß zu fassen. Linz ist nicht nur für seine kulturellen Highlights bekannt, sondern auch für seine wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft. Hier sind Sie Teil einer lebendigen Gemeinschaft und profitieren von einem inspirierenden Umfeld.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser attraktiven Bürofläche begeistern und entdecken Sie das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt. Ihre Zukunft beginnt hier – in Linz, dem Herzen Oberösterreichs!

Die monatlichen Heizkosten werden derzeit mit 528,30 Euro zzgl. 20% USt. vorgeschrieben.

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 <325m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.700m  
Krankenhaus <1.900m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m  
Schule <250m  
Universität <1.100m  
Höhere Schule <1.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <275m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.050m  
Polizei <1.450m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <450m  
Flughafen <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap