

## **EXKLUSIVE Bürofläche im Linzer Zentrum im 5. Stock**



**Objektnummer: 1937/7646004**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Blumauerstraße 43/ 5.Etage |
| Art:              | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 4020 Linz                  |
| Nutzfläche:       | 201,84 m²                  |
| WC:               | 2                          |
| Heizwärmebedarf:  | 154,13 kWh / m² * a        |
| Kaltmiete (netto) | 1.917,48 €                 |
| Kaltmiete         | 2.468,50 €                 |
| Betriebskosten:   | 551,02 €                   |
| USt.:             | 493,70 €                   |
| Provisionsangabe: |                            |

3 Bruttomonatsmieten 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 8185361

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

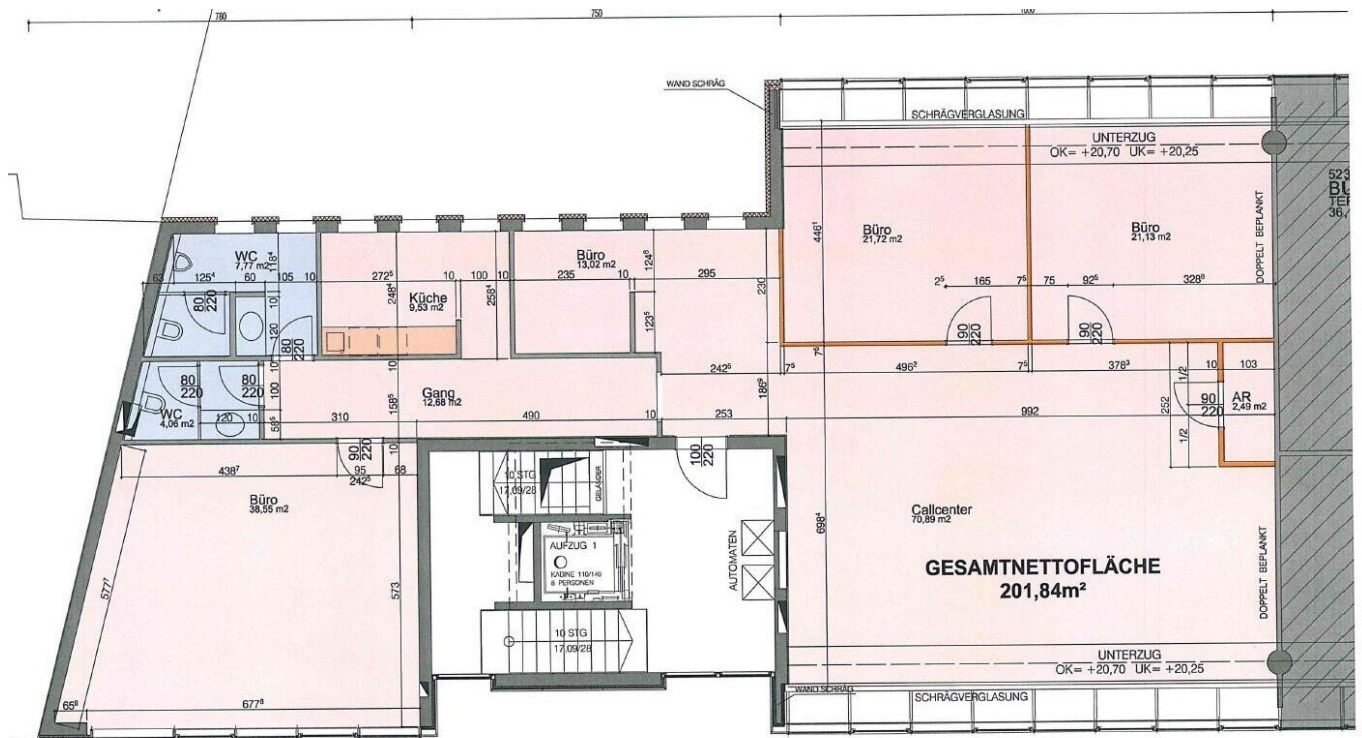




**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche im Herzen von Linz!

In der 5. Etage eines modernen Gebäudes erwartet Sie eine großzügige Bürofläche von 201,84 m<sup>2</sup>, die nicht nur durch ihre ideale Lage besticht, sondern auch durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Arbeitsalltag angenehm gestalten.

Der Mietpreis von 3.420,82 € bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Geschäftsideen in einem professionellen Umfeld zu verwirklichen. Die vielseitige Nutzung dieser Fläche eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Betreten Sie Ihre neuen Räumlichkeiten und genießen Sie den Blick, der Ihnen täglich Inspiration für neue Projekte und Ideen liefern wird. Der hochwertige Teppichboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein angenehmes Arbeitsklima.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein Personenaufzug bringt Sie und Ihre Kunden mühelos in die 5. Etage. Ihre Mitarbeiter können sich in der Teeküche eine Auszeit gönnen und neue Energie tanken. Klimaanlage und Abstellraum runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die getrennten Toiletten sind besonders praktisch, um Ihren Kunden und Mitarbeitern einen professionellen Rahmen zu bieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Bus und Straßenbahn sowie den Bahnhof, was eine einfache Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter gewährleistet.

Zudem ist die Umgebung perfekt ausgestattet: Von Ärzten, Apotheken und Kliniken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten – hier ist alles in Reichweite. Auch Shoppingmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihre berufliche Zukunft in einem inspirierenden Umfeld! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese hervorragende Büro- oder Praxisfläche in Linz zu erfahren!

Die monatlichen Heizkosten werden mit 175,60 € zzgl 20% USt. 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 <500m

Krankenhaus <650m

Klinik <575m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <375m

Schule <375m

Universität <700m

Höhere Schule <875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <300m

Post <625m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <575m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <1.275m

Flughafen <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap