

# UNVERZICHTBAR - EIN BÜRO DAS JEDER WILL - TOP 2B



\_CSC0024

**Objektnummer: 1937/7645437**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dametzstraße 47
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	244,80 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	244,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.519,28 €
Kaltmiete	2.552,40 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,21 €
Betriebskosten:	729,26 €
USt.:	145,85 €
Provisionsangabe:	

EUR 8.094,74 plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien GmbH  
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 Bürofläche im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese großzügige Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen auf beeindruckenden 244,8 m<sup>2</sup> die perfekte Grundlage für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Hier sind Ihrer Kreativität und Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Die monatliche Miete von 2.698,25 € ist nicht nur fair, sondern spiegelt auch die Qualität und die Lage dieser Immobilie wider. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zu Ihren Räumlichkeiten, während die vorhandenen Toiletten den Komfort sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden gewährleisten.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen Katzensprung entfernt, ebenso wie Kindergärten, Schulen und Hochschulen. Dies macht die Immobilie besonders attraktiv für Praxen, die auf eine gute Erreichbarkeit für Patienten angewiesen sind, oder für Unternehmen, die von der Nähe zu wichtigen Institutionen profitieren möchten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sorgt dafür, dass Ihre Mitarbeiter und Kunden bequem zu Ihnen gelangen können. Egal, ob Sie aus der Umgebung oder von weiter her anreisen – Ihre neue Büro- oder Praxisfläche ist bestens erreichbar.

Linz ist eine Stadt im Aufschwung mit einem dynamischen Wirtschafts- und Bildungsumfeld. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser pulsierenden Stadt zu werden und Ihre beruflichen Pläne in einem inspirierenden Umfeld zu verwirklichen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Diese Immobilie könnte der nächste Schritt in Ihrer beruflichen Karriere sein – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

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 <100m

Apotheke <150m

Klinik <475m

Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m

Schule <250m

Universität <250m

Höhere Schule <175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <100m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <275m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <1.600m

Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap