

**Ihr PERFEKTER THERAPIERAUM erwartet Sie - jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 1937/7645786**  
**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Maderspergerstraße 22
<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Gesamtfläche:</b>	114,96 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	91,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	24,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	861,84 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	361,84 €

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

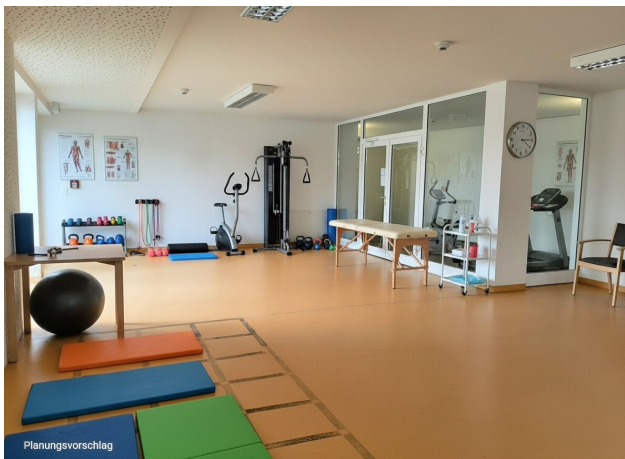
AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

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



Planungsvorschlag



Planungsvorschlag



Planungsvorschlag





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in der pulsierenden Stadt Linz, Oberösterreich! Diese großzügige Mietfläche von 114,96 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr berufliches Vorhaben. Für nur 861,84 € monatlich können Sie in einem der dynamischsten Stadtteile Linz' arbeiten und Ihre Ideen verwirklichen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie Ihre Kunden und Geschäftspartner schnell und unkompliziert. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – hier sind Sie immer bestens vernetzt. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit garantiert.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sorgen dafür, dass Sie und Ihre Mitarbeiter immer bestens versorgt sind. Für Familien oder Mitarbeiter mit Kindern sind Kindergarten und Schule in der Nachbarschaft ein großer Vorteil. Ebenso stehen Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Hier können Sie in der Mittagspause oder nach Feierabend bequem einkaufen und sich stärken.

Die Büro- oder Praxisfläche selbst überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob Sie ein offenes Büro-Layout oder separate Behandlungsräume für Ihre Praxis bevorzugen – diese Fläche passt sich Ihren Bedürfnissen an. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Nutzen Sie die Chance, in dieser attraktiven Lage Fuß zu fassen und Ihr Geschäft zum Blühen zu bringen. Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Arbeiten, sondern ein Raum, in dem Ideen wachsen und Erfolge gefeiert werden können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese vielversprechende Büro- oder Praxisfläche in Linz näher zu bringen. Ihr neues berufliches Zuhause wartet auf Sie!

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 <475m

Apotheke <700m

Klinik <1.750m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m  
Schule <800m  
Universität <2.100m  
Höhere Schule <2.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <175m  
Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <350m  
Straßenbahn <725m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap