

**Viel Platz für Ihre IDEEN - tolle Bürofläche mit POTENTIAL  
- EG + 1.OG**



**Objektnummer: 1937/7645798**  
**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 43-47/EG+1.OG
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	1.500,97 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.500,97 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	13.508,73 €
Kaltmiete	17.606,46 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	4.097,73 €
Heizkosten:	1.305,87 €
USt.:	3.782,47 €
Provisionsangabe:	

2 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

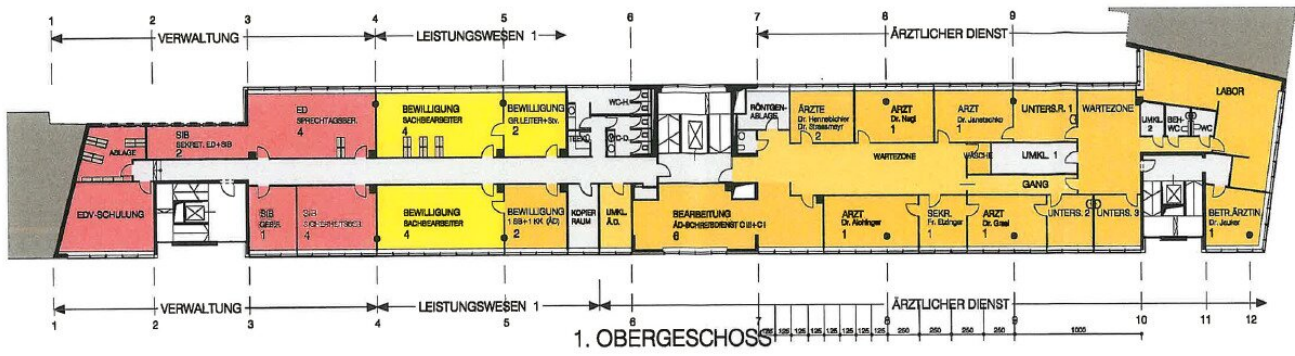
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

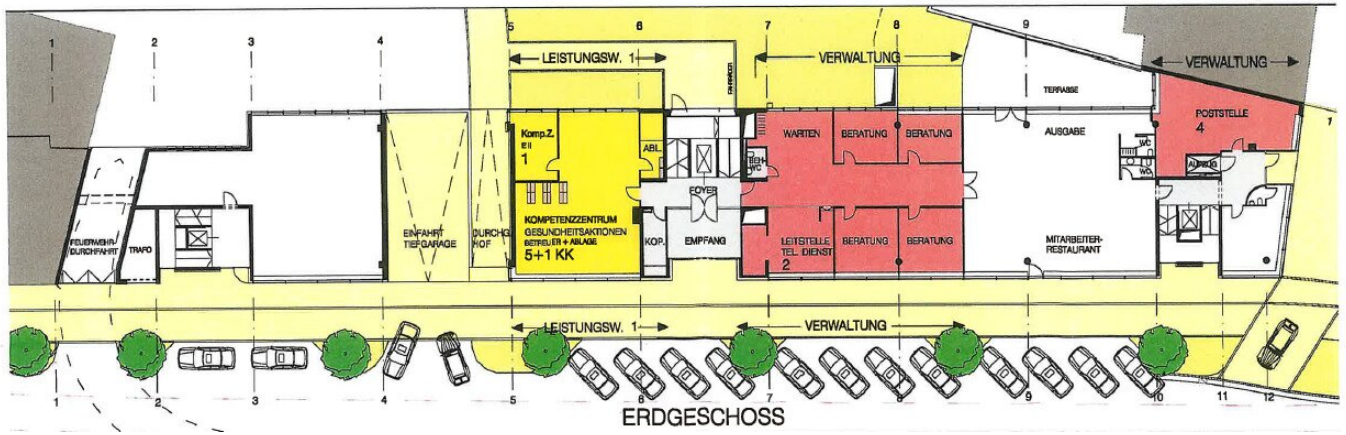












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 1.500,97 m<sup>2</sup>, die perfekt für Ihre geschäftlichen Bedürfnisse geeignet ist. Mit einer monatlichen Miete von 21.127,76 € erhalten Sie nicht nur viel Raum, sondern auch die ideale Umgebung, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Die monatlichen Heizkosten werden mit 1.305,87 € vorgeschrieben.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die es Ihnen und Ihren Kunden leicht macht, Sie zu erreichen. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – alle Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe verfügbar und sorgen dafür, dass Ihre Räumlichkeiten sowohl für Mitarbeiter als auch für Klienten bestens erreichbar sind.

Die Umgebung dieser Büro- und Praxisfläche ist ebenso bemerkenswert. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihren Arbeitsalltag erheblich erleichtern. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus oder Klinik – die medizinische Versorgung ist erstklassig. Für Ihre kleinen Mitarbeiter oder Kunden gibt es in der Nähe Kindergärten und Schulen, während Universitäten und höhere Schulen für eine kontinuierliche Weiterbildung und Fachkräfteentwicklung sorgen.

Zusätzlich finden Sie in der Umgebung eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. So bleibt keine Frage offen – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Die großzügigen Räumlichkeiten dieser Immobilie bieten Ihnen die Flexibilität, Ihre Büros oder Praxen ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Ob offene Arbeitsbereiche, Besprechungsräume oder private Behandlungszimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Mitarbeiter als auch Kunden willkommen heißt.

Nutzen Sie die Chance, Teil eines dynamischen Standorts in Linz zu werden. Diese Büro- und Praxisfläche ist nicht nur ein Ort zum Arbeiten, sondern ein Raum für Begegnungen, Inspiration und Wachstum. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Adresse in Linz 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 <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