

## **Die PERFЕКTE Bürofläche auf 2 Ebenen - 1.OG +2.OG**



**Objektnummer: 1937/7645796**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 43-47/ 1.+2.OG
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	2.081,78 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	2.081,78 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	18.736,02 €
Kaltmiete	24.419,88 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	5.683,86 €
Heizkosten:	1.811,34 €
USt.:	5.246,24 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

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

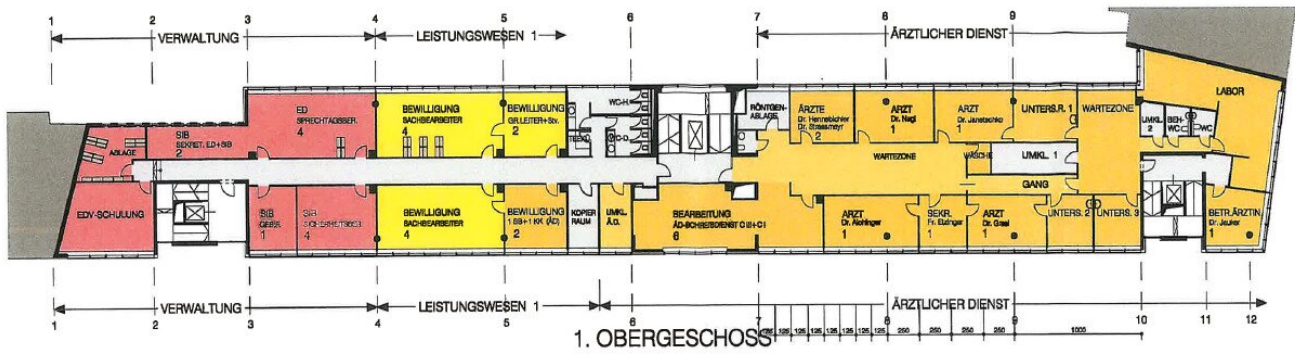
T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

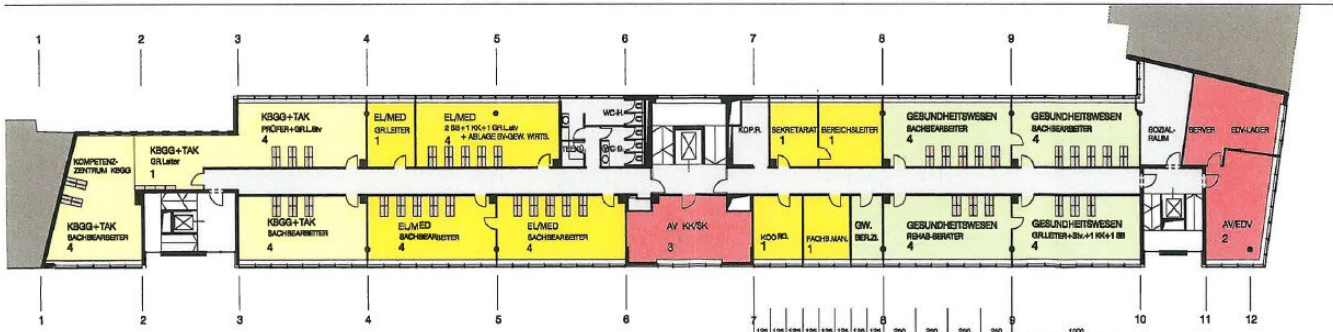
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











2. OBERGESCHOSS

LEISTUNGSWESEN 1

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie die ideale Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Linz – der pulsierenden Landeshauptstadt Oberösterreichs. Diese großzügige Bürofläche erstreckt sich über beeindruckende 2.081,78 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen alle Möglichkeiten, um Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis erfolgreich zu etablieren oder zu erweitern.

Für eine monatliche Miete von 29.303,85 € erhalten Sie nicht nur eine erstklassige Immobilie, sondern auch eine hervorragende Lage, die keine Wünsche offenlässt. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Kunden erreichen die Immobilie mühelos. Die Nähe zum Bahnhof sorgt dafür, dass auch längere Anreisen bequem möglich sind.

Die Heizkosten werden monatlich mit 5.683,86 € vorgeschrieben.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag Ihrer Mitarbeiter und Klienten erheblich erleichtern. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene medizinische Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und eine Klinik. Dies ist besonders vorteilhaft für Praxen im Gesundheitssektor, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind.

Familien und junge Berufstätige werden sich über die Nähe zu Bildungseinrichtungen freuen. Kindergarten, Schule, Universität und höhere Schulen sind leicht zu erreichen, was die Lage für Mitarbeiter mit Familien besonders attraktiv macht. Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und bieten alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die großzügige Fläche von über 2.000 m<sup>2</sup> ermöglicht es Ihnen, die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Ob offene Bürolandschaften, moderne Besprechungsräume oder kreative Arbeitsbereiche – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie die Chance, in einer der dynamischsten Städte Österreichs Fuß zu fassen. Linz hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort entwickelt, der sowohl innovative Start-ups als auch etablierte Unternehmen anzieht. Profitieren Sie von einem inspirierenden Umfeld, das zahlreiche Networking-Möglichkeiten bietet und den Austausch mit Gleichgesinnten fördert.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen und schaffen Sie die besten Voraussetzungen für Ihre berufliche Zukunft in Linz. Ihre neue Büro- oder Praxisfläche 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