

**IHRE PERFEKTE BÜROFLÄCHE IM ZENTRUM ERWARTET  
SIE - G07**



**Objektnummer: 1937/7645910**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krankenhausstraße 1
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	99,93 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	99,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	89,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	835,60 €
Kaltmiete	1.044,40 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,36 €
Betriebskosten:	208,80 €
USt.:	208,88 €

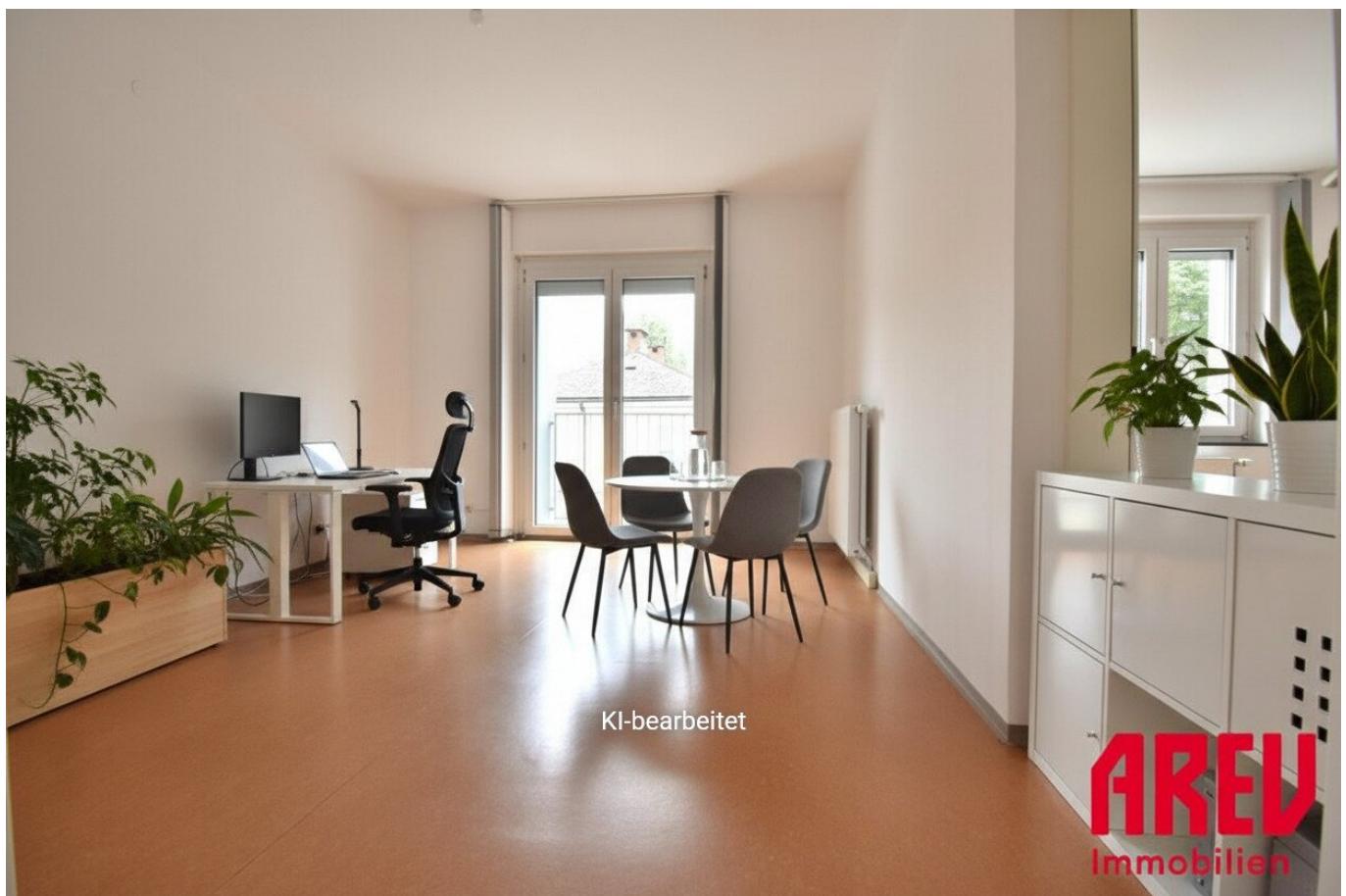
## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

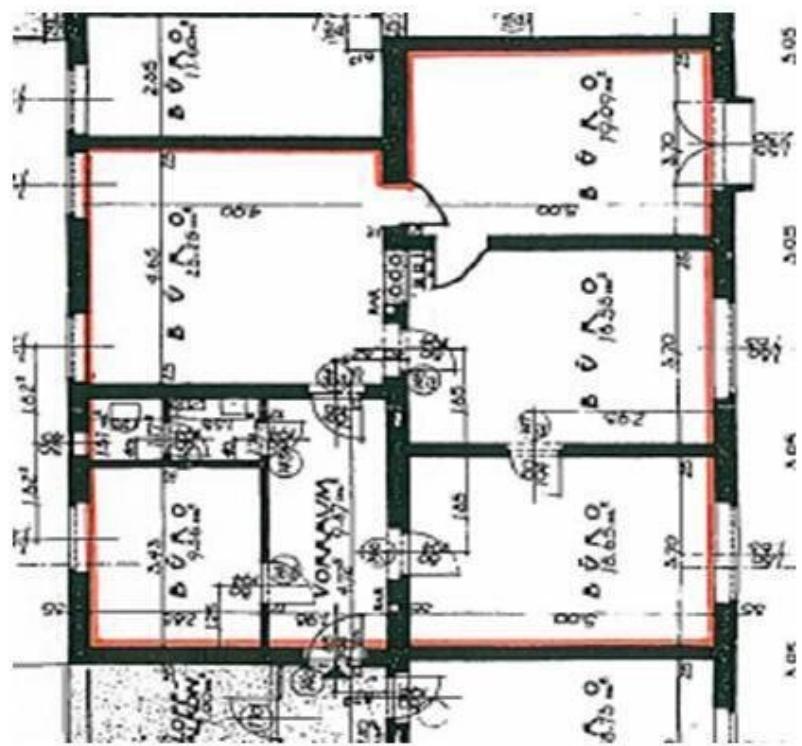
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**AREU**  
Immobilien





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis im Herzen von Linz! Diese ansprechende Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 99,93 m<sup>2</sup>, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität, die Ihren beruflichen Anforderungen gerecht wird.

Die monatliche Miete von 1.248,55 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Unternehmer, Freiberufler und Dienstleister, die in einer dynamischen Umgebung arbeiten möchten. Der moderne Personenaufzug sorgt dafür, dass Ihre Kunden und Mitarbeiter bequem und barrierefrei zu Ihnen gelangen können.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie und Ihre Klienten stets bestens erreichbar sind. Zudem profitieren Sie von einer Vielzahl an wichtigen Dienstleistungen und Einrichtungen in der Umgebung. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für Familien und junge Menschen sind auch Kindergarten, Schule, Universität und höhere Schulen in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum liegen in der Nachbarschaft und sorgen dafür, dass alles Notwendige für den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert zu erreichen ist.

Nutzen Sie die Chance, in einem lebendigen und vielfältigen Umfeld zu arbeiten, wo sowohl Beruf als auch Freizeit aufeinander treffen. Diese Büro- oder Praxisfläche in Linz bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihre Ziele zu verwirklichen und Ihre Visionen zum Leben zu erwecken.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Ihr neuer Standort 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 <200m

Apotheke <25m

Klinik <650m

Krankenhaus <275m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <425m

Schule <125m

Universität <250m

Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <750m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.050m

Flughafen <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap