

**READY TO USE OFFICE - SOFORT STARTKLAR -  
OPTIMALER STANDORT - B04**



KI-bearbeitet

**Objektnummer: 1937/7645906**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse 14A
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	115,00 m <sup>2</sup>
WC:	2
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.725,00 €
Kaltmiete	2.359,80 €
Betriebskosten:	289,80 €
Heizkosten:	82,78 €
USt.:	419,52 €

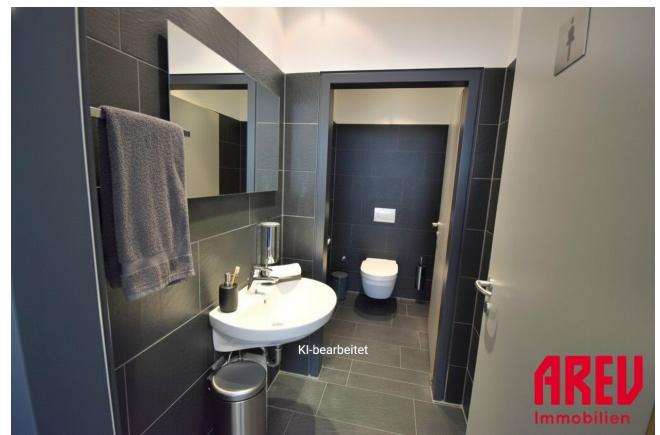
## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

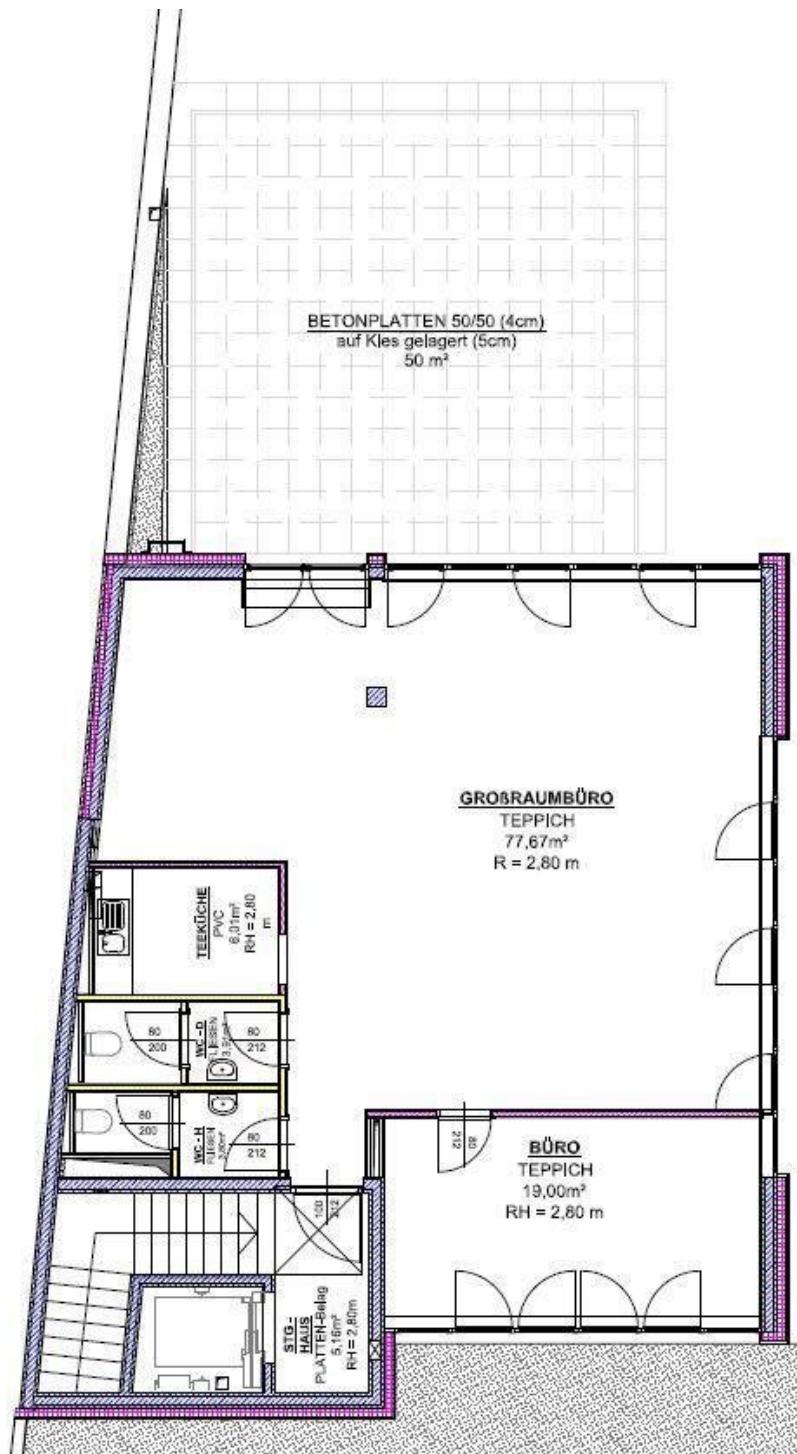
T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

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





**AREV**  
Immobilien



# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche in der pulsierenden Stadt Linz! Diese attraktive Immobilie befindet sich in der 4. Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr berufliches Vorhaben.

Mit einer großzügigen Fläche von 115 m<sup>2</sup> können Sie Ihr Büro oder Ihre Praxis individuell gestalten und an Ihre Bedürfnisse anpassen. Die hellen und lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und fördern die Kreativität und Produktivität.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie eine wohlverdiente Pause genießen oder frische Luft schnappen können. Die beiden WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Arbeitsalltag.

Die Lage könnte nicht besser sein: Direkt im Herzen von Linz profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder zu Fuß – Sie erreichen alle wichtigen Punkte der Stadt im Handumdrehen. Der Bahnhof ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle Anreise aus den umliegenden Regionen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, was für Sie und Ihre Patienten oder Kunden von großem Vorteil ist. Für Familien bieten die nahegelegenen Schulen und Kindergärten eine ideale Infrastruktur. Auch die Universität ist nicht weit entfernt und ermöglicht Ihnen den Zugang zu einem breiten Netzwerk an Studierenden und Fachkräften.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe sorgen dafür, dass Sie in Ihrer Mittagspause oder nach der Arbeit alles Notwendige bequem erreichen können.

Die monatliche Miete von 2.359,80 € ist eine lohnenswerte Investition in Ihre berufliche Zukunft. Nutzen Sie diese Chance, um Teil des dynamischen und wachsenden Umfelds von Linz zu werden.

Die Heizkosten werden monatlich mit 80,50 Euro zzgl. USt. vorgeschrieben.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und starten Sie Ihre nächste unternehmerische Herausforderung in dieser idealen Bürofläche!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m  
Apotheke <475m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m  
Schule <200m  
Universität <800m  
Höhere Schule <1.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <875m

#### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <650m  
Polizei <825m

#### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <625m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <1.475m  
Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap