

## Attraktives BÜRO in Linz inkl. 5 PARKPLÄTZEN !



Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 1937/7645900**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse 14a/B03
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	334,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	334,00 m <sup>2</sup>
WC:	1
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	3.765,00 €
Kaltmiete	4.487,42 €
Betriebskosten:	722,42 €
Heizkosten:	240,41 €
USt.:	945,56 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

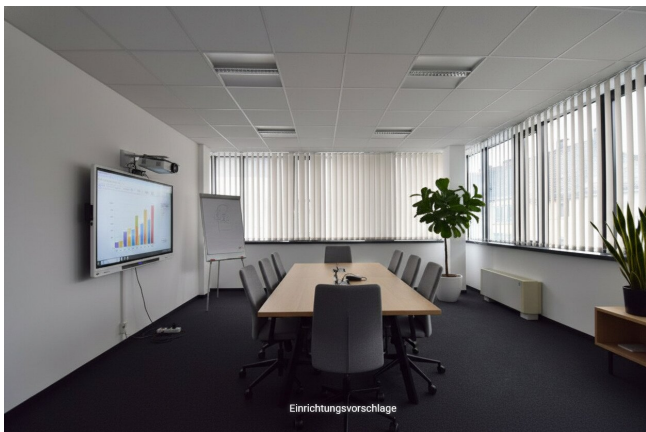
## Ihr Ansprechpartner

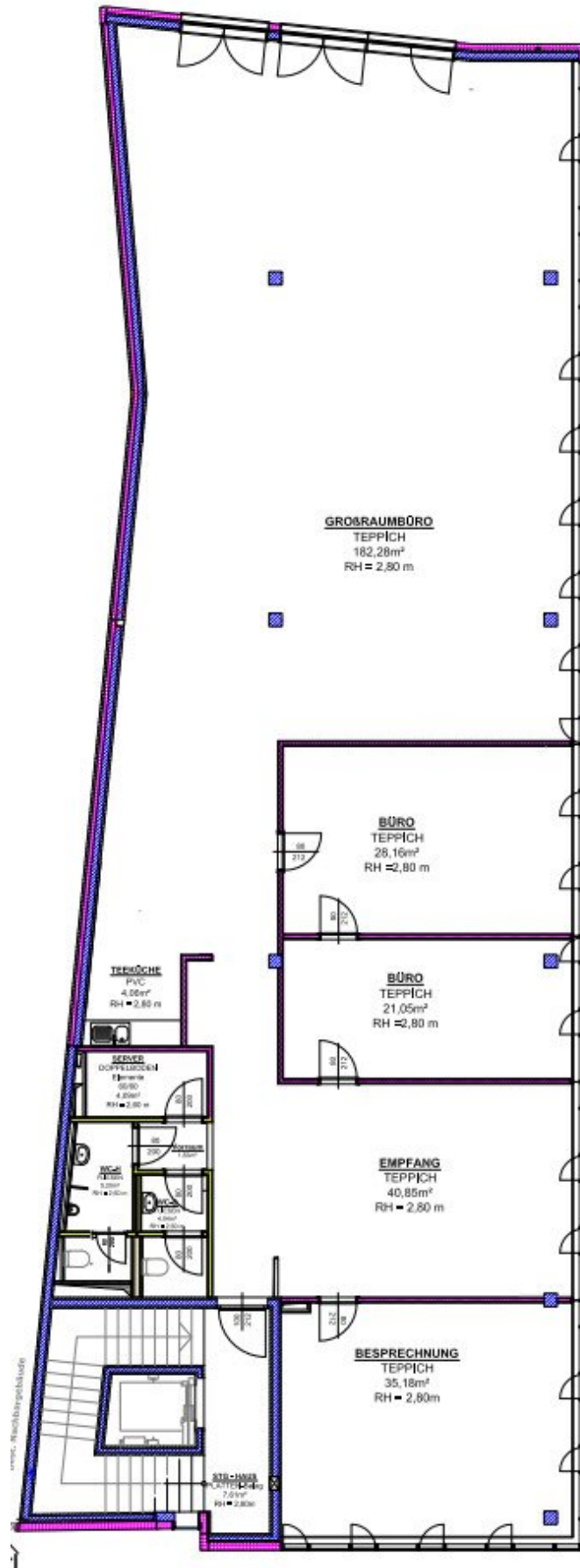
**Christa Sinzinger**

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.





www.machbarprojekt.de

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro im Herzen von Linz, Oberösterreich!

Diese großzügige Fläche von 334 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsideen in einem dynamischen und gut vernetzten Umfeld zu verwirklichen. Mit einer monatlichen Miete von 5.359,68 € investieren Sie in eine erstklassige Lage, die sowohl für Ihr Team als auch für Ihre Kunden äußerst attraktiv ist.

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Sie mit dem Auto, dem Bus oder der Straßenbahn anreisen – hier sind Sie bestens angebunden. Der nahegelegene Bahnhof sorgt dafür, dass Sie und Ihre Klienten schnell und bequem zu erreichen sind.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Parkplatz, der Ihnen und Ihren Besuchern das Parken erleichtert. In einer Stadt, in der Mobilität und Erreichbarkeit zunehmend wichtig werden, ist dies ein unschätzbare Vorteil.

Sie befinden sich in einem Umfeld, das keine Wünsche offenlässt. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, was besonders für Praxen von großer Bedeutung ist. Auch Bildungsstätten wie Schulen, Kindergärten und die Universität sind in der Nähe, was Ihnen nicht nur die Möglichkeit bietet, junge Talente zu gewinnen, sondern auch ein inspirierendes Umfeld für innovative Ideen schafft.

Für Ihre Pausen oder nach Feierabend stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Supermärkte, Bäckereien oder ein Einkaufszentrum – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies schafft nicht nur Komfort, sondern fördert auch eine angenehme Work-Life-Balance.

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie machen sie zur idealen Wahl für Unternehmen jeder Art. Wenn Sie ein modernes Büro eröffnen möchten, hier finden Sie die perfekte Plattform, um Ihre Visionen zu realisieren.

Nutzen Sie die Chance, in einer der besten Lagen von Linz Fuß zu fassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Ihr neues Kapitel 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 <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