

# MODERNE GROSSZÜGIGE BÜROFLÄCHE IN ZENTRALER LAGE - 1. OG



Einrichtungsvorschlag

**AREV**  
Immobilien

Objektnummer: 1937/7645895

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauerstraße 41-43
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Bürofläche:	349,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	154,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	3.315,50 €
Kaltmiete	4.282,23 €
Betriebskosten:	966,73 €
Heizkosten:	289,67 €
USt.:	914,38 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonatmonatsmieten zzgl. 20% USt.

## 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.







BÜROPARK MITTLERER RING

1. OBERGESCHOSS  
Blumauerstrasse 43/4020 Linz

Maßstab 1/100 14.10.2008

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie im Herzen von Linz!

Diese beeindruckende Bürofläche im begehrten Stadtteil 4020 Linz bietet Ihnen nicht nur ein modernes Arbeitsumfeld, sondern auch eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Mit einer monatlichen Miete von 5.138,68 € erwartet Sie hier ein Ort, der für Ihr Unternehmen ideal geeignet ist.

Die Immobilie erstrahlt in neuem Glanz. Hochwertige Materialien und durchdachte Raumkonzepte sorgen für ein angenehmes Ambiente und fördern die Produktivität. Ob als Büro für kreative Köpfe oder als Schulungszentrum – diese Räumlichkeiten bieten Ihnen die Flexibilität, die Sie benötigen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine inspirierende Arbeitsatmosphäre.

Die Lage könnte nicht besser sein. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell und bequem mit dem Bus oder der Straßenbahn unterwegs. Der Bahnhof ist ebenfalls in der Nähe, was die Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter erheblich erleichtert.

Rund um Ihre neue Immobilie finden Sie eine Vielzahl von Dienstleistungen und Einrichtungen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie eine Klinik. Familien werden die Nähe zu einem Kindergarten und Schulen schätzen, während Studenten und Hochschulabsolventen die Universität und die höhere Schule in der Umgebung nutzen können.

Für die täglichen Besorgungen sind Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum nur wenige Minuten entfernt. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieses aufstrebenden Stadtteils zu werden! Diese Immobilie verbindet moderne Ausstattung mit einer hervorragenden Lage und bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem dynamischen Umfeld zu arbeiten und zu wachsen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihre neue Büro- oder Praxisfläche erwartet 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 <475m  
Krankenhaus <700m  
Klinik <575m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m  
Schule <325m  
Universität <725m  
Höhere Schule <850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <800m

#### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <325m  
Post <625m  
Polizei <375m

#### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <550m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <1.300m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap