

## **SOFORT BEREIT - MÖBLIERTES BÜRO IN URFAHR**



**Objektnummer: 1937/7645883**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolfstraße 55
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Nutzfläche:	120,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	1.084,59 €
Kaltmiete	1.301,51 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,00 €
Betriebskosten:	216,92 €
Heizkosten:	120,51 €
USt.:	280,30 €
Provisionsangabe:	

EUR 4.338,38 plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

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

T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche Linz! Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort, ideal für Unternehmen, die Wert auf eine erstklassige Lage legen.

Mit einer Fläche von 120,51 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese ansprechende Bürofläche über vier gut geschnittene Zimmer. Jedes Zimmer ist lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für kreative Ideen und produktives Arbeiten. Die moderne Raumaufteilung ermöglicht Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten inkl. Teeküche.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die einladende Terrasse, die Ihnen nicht nur einen Ort der Entspannung bietet, sondern auch als inspirierender Rückzugsort während der Pausen dient. Genießen Sie die frische Luft und den Blick auf den gepflegten Garten, der Ihnen zur Nutzung zur Verfügung steht. Hier können Sie entspannen oder kleine Meetings in einer ruhigen Umgebung abhalten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Auto – Sie erreichen alle wichtigen Punkte der Stadt und darüber hinaus schnell und unkompliziert. Der Bahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt, was Ihre Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner noch weiter erhöht. Auch die Autobahnanschlüsse sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie auch die umliegenden Regionen mühelos erreichen können.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles fußläufig erreichbar!

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser vielseitigen Büro-/Praxisfläche in Linz. Ihre neue Adresse 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 <450m

Klinik <925m  
Krankenhaus <1.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <200m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Post <650m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap