

**HIER ENTSTEHEN NEUE IDEEN - ZENTRAL ARBEITEN IN  
EINEM KLIMATISIERTE BÜRO - B04**



**Objektnummer: 1937/7645904**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Coulinstraße 24
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	147,47 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	147,47 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	1.270,90 €
Kaltmiete	1.649,90 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,31 €
Betriebskosten:	379,00 €
Heizkosten:	224,15 €
USt.:	374,81 €
Provisionsangabe:	

3.959,76 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

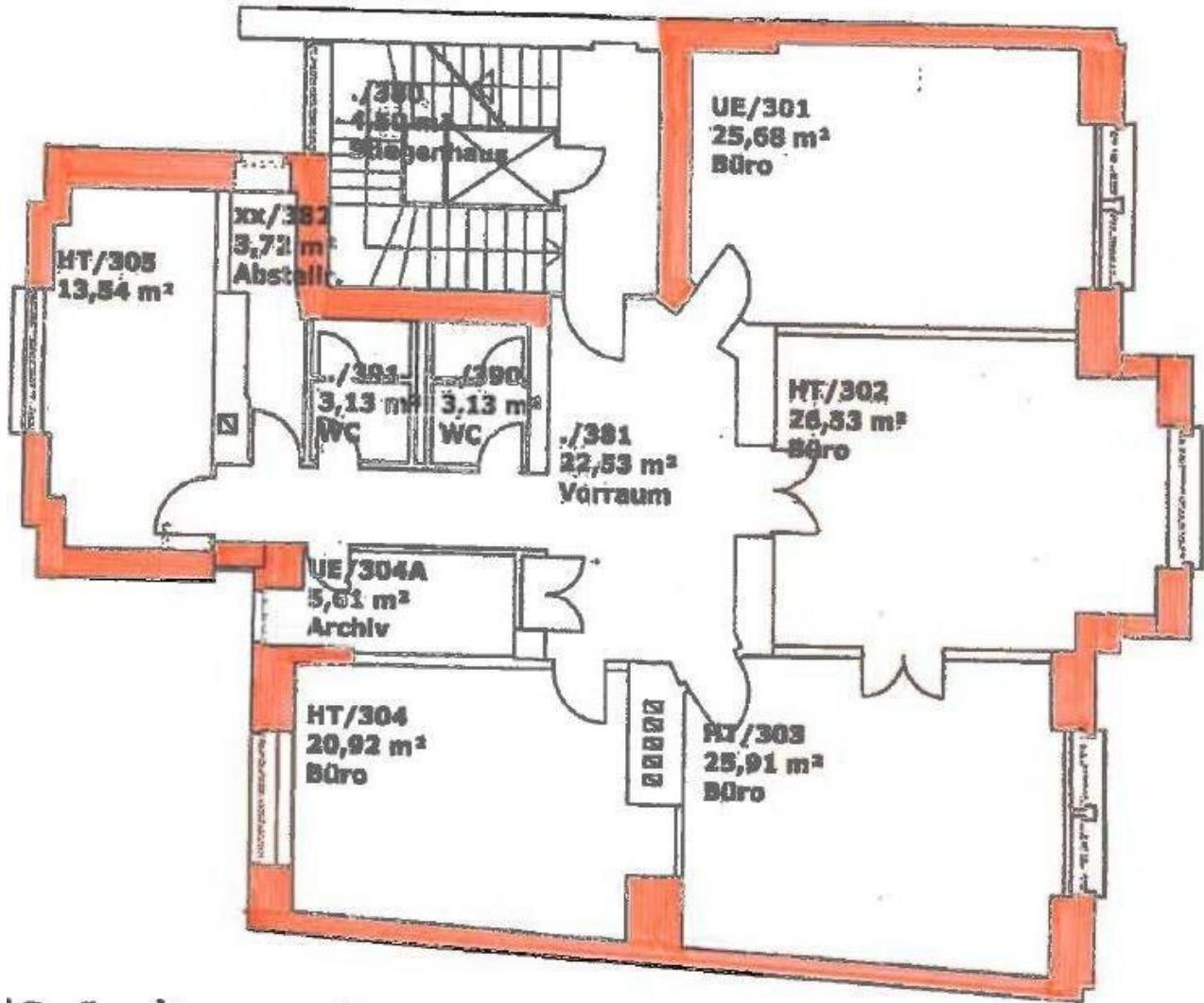
AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

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.







# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Bürofläche im Herzen von Linz – eine Stadt, die für ihren Charme und ihre hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Diese großzügige Bürofläche von 147,47 m<sup>2</sup> befindet sich in der 3. Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen die optimale Grundlage für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Für eine monatliche Miete von nur 1.918,68 € profitieren Sie von einer durchdachten Raumauflistung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Büro, Praxis oder als kreativer Raum für Ihre Ideen – hier finden Sie die ideale Umgebung, um Ihre Visionen zu verwirklichen. Die helle und freundliche Atmosphäre wird Ihre Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen begeistern.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine praktische Einbauküche steht Ihnen zur Verfügung, sodass Sie Ihre Pausen ganz entspannt genießen können. Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zu Ihrer neuen Bürofläche, und die Möglichkeit, einen Parkplatz zu mieten, rundet das Angebot ab.

Die Lage könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch mit der Straßenbahn und dem Zug schnell und unkompliziert erreichbar. Egal, ob Sie Kunden aus der Region oder aus anderen Städten empfangen – die Erreichbarkeit ist ein entscheidender Vorteil für Ihr Unternehmen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen dafür, dass Sie in medizinischen Notfällen bestens versorgt sind. Für Familien sind Kindergarten, Schule und höhere Schulen in der Umgebung ein großer Pluspunkt. Die nahgelegenen Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren bieten Ihnen und Ihren Mitarbeitern vielfältige Möglichkeiten zur Versorgung und Entspannung in der Mittagspause.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich in einer der besten Lagen von Linz niederzulassen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Bürofläche bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie begeistern!

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 <75m  
Apotheke <175m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <575m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <475m  
Schule <75m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <875m

#### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <350m  
Polizei <450m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Flughafen <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap