

# **SO MACHT ARBEITEN SPASS - ZENTRALE BÜROLAGE IN LINZ MIT ERSTKLASSIGER INFRASTRUKTUR - B06**



**Objektnummer: 1937/7645820**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Coulinstraße 24
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Gesamtfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	886,16 €
Kaltmiete	886,16 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,20 €
Heizkosten:	60,42 €
USt.:	189,31 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten 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.



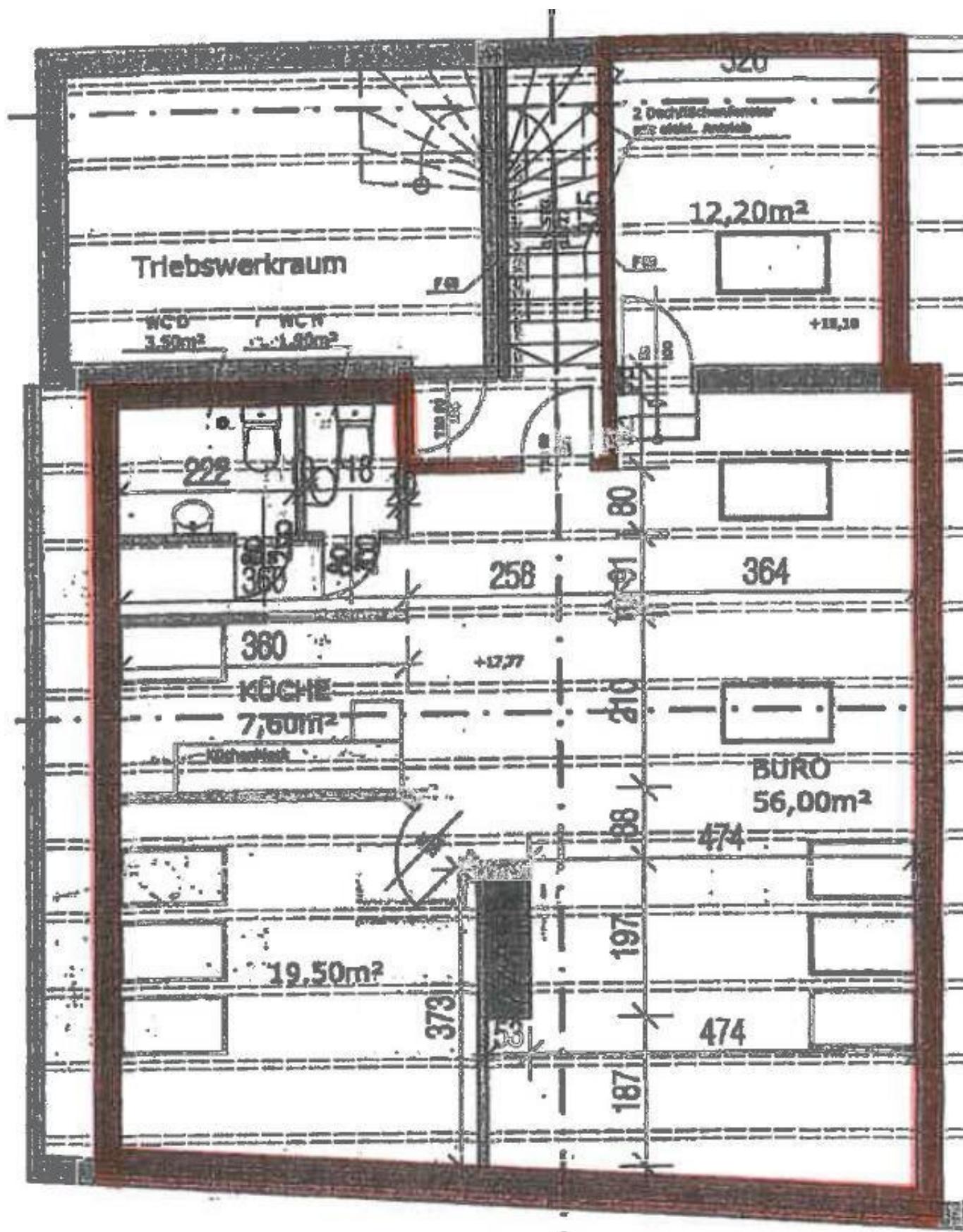
**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche im Herzen von Linz!

Diese attraktive Immobilie befindet sich in der 5. Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen auf großzügigen 100 m<sup>2</sup> die ideale Umgebung, um Ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen. Mit einer monatlichen Miete von nur 1.063,39 € stellt dieses Angebot eine hervorragende Gelegenheit dar, Ihren Raum nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies ist besonders vorteilhaft für Praxen, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind. Für Eltern und Familien gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Schulen und höhere Schulen, die alles bieten, was für eine gute Ausbildung notwendig ist. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung reichlich vorhanden: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie Ihre Pausen optimal nutzen können.

Die Verkehrsanbindung ist optimal und lässt keine Wünsche offen. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie und Ihre Kunden erreichen die Immobilie problemlos. Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht es Ihnen nicht nur, schnell in andere Städte zu gelangen, sondern macht auch Ihre Praxis oder Ihr Büro für Klienten aus der Umgebung leicht zugänglich.

Die Bürofläche selbst bietet Ihnen viel Licht und Platz für kreative Ideen. Sie können den Raum flexibel gestalten, um sowohl Arbeitsplätze als auch Besprechungsräume einzurichten. Die hohen Decken und großen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und tragen zu einem produktiven Arbeitsumfeld bei.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer der besten Lagen von Linz zu positionieren. Egal, ob Sie eine Praxis eröffnen oder Ihr Büro erweitern möchten, diese Fläche bietet Ihnen die perfekte Basis dafür.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Büro wartet auf Sie – in einer der attraktivsten Städte Österreichs. Sehen Sie sich selbst, wie viel Potenzial diese Immobilie für Ihre Zukunft bietet!

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