

# ARZTPRAXIS IN DER LEDERFABRIK - PARKPLÄTZE VORHANDEN



**AREV**  
Immobilien

Objektnummer: 1937/7645977

Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	253,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,12
<b>Betriebskosten:</b>	790,50 €
<b>USt.:</b>	158,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Silvia Loizenbauer

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

T 0732/ 60 55 33 - 364  
H 0664/ 81 85 330

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



**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien





**AREU**  
Immobilien



**AREU**  
Immobilien



3. OBERGESCHOß M 1:200

2203 - Lederfabrik  
MASSTAB 1:200

3. OG - Loft, Gesamtfläche inkl. Balkon und Vorräum ca. 500 m<sup>2</sup>  
BÜROFLÄCHEN  
Stand: 08. Juli 2024

**instera**  
Büro für integrierte Stadtentwicklung und Raumplanung  
Architekt Christoph Gähleitner, Mag. Arch.

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Gebäudes in 4040 Linz, Oberösterreich, und bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihre geschäftlichen Aktivitäten.

Die Büroeinheit erstreckt sich über drei helle und freundliche Zimmer, die sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Ob als modernes Büro, kreative Praxis oder Beratungsstelle – hier können Sie Ihre Ideen frei entfalten und Ihre Klienten in einem professionellen Ambiente empfangen. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl Ihnen als auch Ihren Besuchern zugutekommt.

Die Heiz- und Stromkosten werden vom Vermieter bzw. der Hausverwaltung vorgeschrieben und abgerechnet.

Die Lage ist nicht nur verkehrstechnisch attraktiv, sondern bietet auch eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt sowie zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen, die Ihren Arbeitsalltag erleichtern. Egal, ob Sie eine kurze Pause einlegen oder wichtige Besorgungen erledigen möchten, alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser dynamischen Umgebung Fuß zu fassen und Ihre Geschäftsideen zum Leben zu erwecken. Die Kombination aus optimaler Lage, ansprechendem Raumangebot und der Möglichkeit, in einer wachsenden Stadt wie Linz tätig zu sein, macht diese Büro- oder Praxisfläche zu einem idealen Standort für Ihre Zukunft.

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.