

## **MODERNES BÜRO IN DER LEDERFABRIK - IHRE CHANCE!**



**Objektnummer: 1937/7645962**

**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>	41,75 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	545,83 €
<b>Kaltmiete</b>	675,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,43 €
<b>USt.:</b>	135,06 €

## 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.





2. OBERGESCHOSS  
 M = 1 : 100  
 OK FFB EG CAFE BESTAND ±0.00 = 323.00

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis in der dynamischen Stadt Linz, einem der aufstrebendsten Standorte in Oberösterreich! Diese attraktive Immobilie befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet Ihnen eine ideale Grundlage, um Ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen.

Mit einer Fläche von 41,75 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Raum, um Ihre Ideen und Projekte zum Leben zu erwecken. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht Ihnen eine flexible Gestaltung nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ob als Büro, Praxis oder kreative Arbeitsumgebung – hier sind Ihren Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Darüber hinaus profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu einem Arzt. Dieser Aspekt ist besonders vorteilhaft, wenn Sie eine Praxis im Gesundheitsbereich planen oder einfach nur die Annehmlichkeiten einer medizinischen Einrichtung in der Nachbarschaft schätzen.

Die Heiz- und Stromkosten werden vom Vermieter bzw. der Hausverwaltung vorgeschrieben und abgerechnet. Es sind ausreichend Parkplätze für Sie und Ihre Kunden vorhanden.

Nutzen Sie die Chance, Teil des pulsierenden Lebens in Linz zu werden. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieser Standort bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren! Ihr neues Büro oder Ihre Praxis wartet bereits 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.