

**Top gelegene Geschäftsfläche mit idealer  
Verkehrsanbindung in Linz zu vermieten!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/22359**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	145,10 m²
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,05 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.261,58 €
<b>Kaltmiete</b>	2.622,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,57 €
<b>USt.:</b>	524,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Großzügige Geschäftsfläche in Frequenzlage in Linz zu vermieten!

Diese ca. 145,10m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche in einer äußerst frequentierten Lage, bietet die perfekte Grundlage für Ihren neuen Unternehmensstandort. Das Objekt besticht durch seine hervorragende Sichtbarkeit - unweit des Standortes befinden sich etablierten Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa Spar, DM Drogeriemarkt, Beinkofer Fliesen und Hofer. Diese Umgebung sorgt für eine lebendige Einkaufsatmosphäre und bringt regelmäßig viele Kunden in die Gegend.

Neben einer Verkaufsfläche stehen außerdem eine kleine Teeküche als auch Sanitäranlagen zur Verfügung. Im Untergeschoß steht zudem ein Kellerraum mit ca. 10m<sup>2</sup> zur Verfügung, welcher mittels lift erreichbar ist.

Vor der Geschäftsfläche stehen zwei Parkplätze zur Verfügung, die im Mietpreis inkludiert sind.

Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen: eine erstklassige Lage, hervorragende Sichtbarkeit und direkten Anschluss an ein vielfältiges, stark frequentiertes Umfeld. Bushaltestellen befinden sich direkt vor Ort, und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle Unionkreuzung ist fußläufig erreichbar.

Die Autobahnauffahrt A7 ist nur wenige Autominuten entfernt und garantiert somit eine ideale Verkehrsanbindung.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 2.261,58 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 360,57 zzgl. 20% USt

Die Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap