

**NEU (maßgeschneidert) sanierte
Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche mit XL-Schaufenstern
- 1A Preis-/Leistung, direkt neben dem (Vital-)Zentrum
Muldenstraße!**



Objektnummer: 6650/28396

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Nutzfläche:	44,00 m ²
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaltmiete (netto)	647,33 €
Kaltmiete	767,27 €
Miete / m²	14,71 €
Betriebskosten:	119,94 €
USt.:	153,46 €

Ihr Ansprechpartner

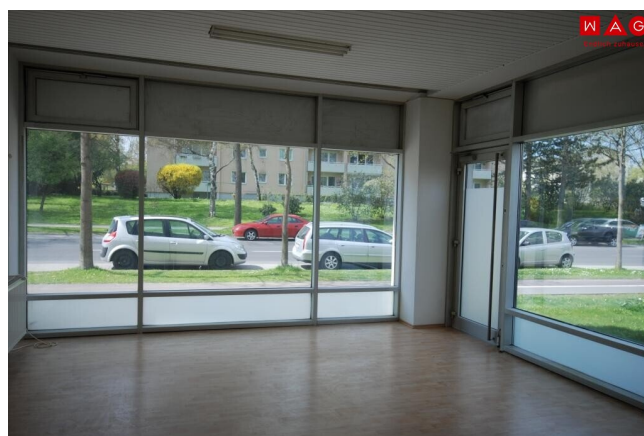


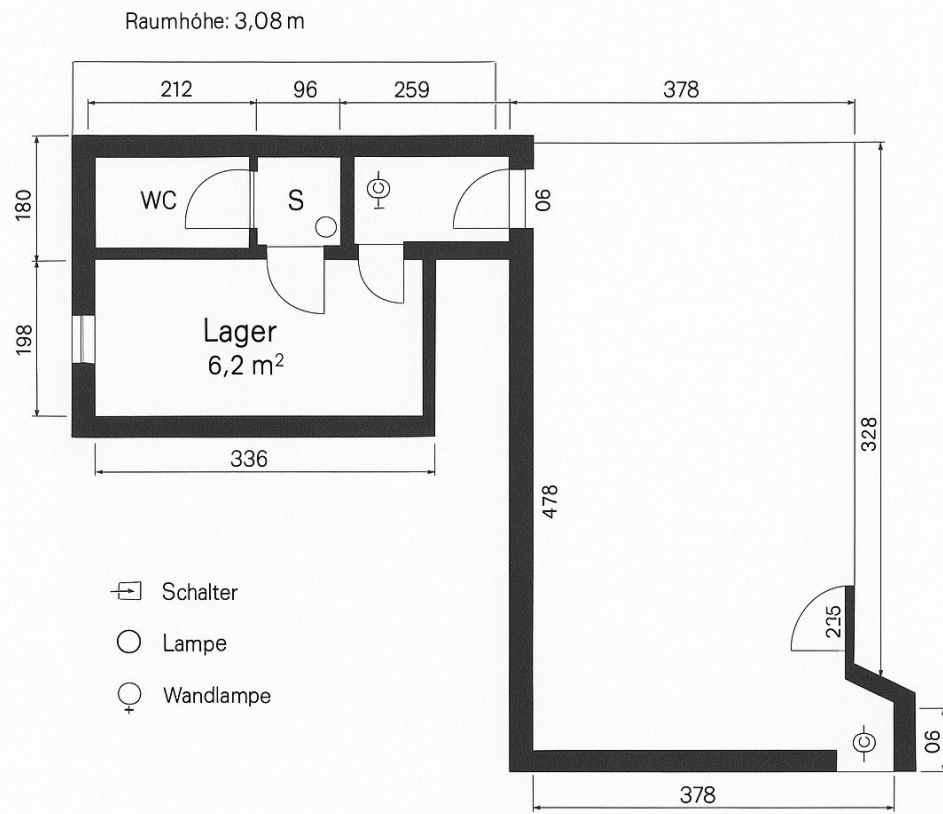
Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958

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





Objektbeschreibung

BILDER WERDEN IN KÜRZE (NACH SANIERUNG) DEM INSERTAT BEIGEFÜGT!

Linz / Spallerhof / Muldenstraße 9 / EG : (Provisionsfrei)

Neu, nach Ihren Wünschen und Vorgaben, sanierte Geschäftsfläche, mit der Möglichkeit zur Vergrößerung um ca. 10 m², in topfrequentierter Lage eingebettet in den dicht bewohnten Stadtteil Spallerhof - MIT GROSSEN SCHAUFENSTERFLÄCHEN! In der Fläche wird aktuell ein Schuhservice /Schuster betrieben. Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nähe Autobahnauffahrt A7.

In der Nähe befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Wochenmarkt, Friseur, Tiefgarage, Vitalzentrum, Ärzte, Senioren-Wohnheim, Schulen, Kindergärten, Pfarrzentrum, Einkaufszentrum Muldenstraße und O-Bus...

Alles auf einen Blick:

- Neu (maßgeschneidert) sanierte Gewerbefläche mit 44,00 m² auf einer Ebene
- öffentliche Verkehrsanbindung
- Optional Einzelgarage (nutzbar als zusätzlicher Lagerraum), € 92,-- (exkl. MwSt.)
- Neu saniertes Objekt - 2018
- Gute Kundenfrequenz auch dank hoher Bewohnerdichte im direkten Umfeld
- Größtmöglicher Mit-Planungs- und Gestaltungsfreiraum
- ein ausgeprägtes Gesundheitsumfeld (Vitalzentrum Muldenstraße) bietet zusätzliche Umsatzchancen
- Neues modernes Schaufensterportal wird verbaut

Die Fläche mit XL-Schaufenstern eignet sich zum Beispiel für folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbranche, Handel (Sport, Fahrrad, Drogerie/Parfümerie, E-Bike...), Agentur...

Seitens der Bewohner im Umfeld wurde mehrfach der Wunsch nach einem

- Handyshop/Reparatur
- Reformhaus
- Tierarzt
- (E-)Bike/Fahrradfachhandel mit Werkstatt

geäußert.

Miete inkl. Betriebskosten: € 777,94 (exkl. MwSt.)

Kaution: 3 - 4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer unwiderruflichen wertgesicherten Bankgarantie möglich)

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap