

## **NEUBAU-GEWERBEFLÄCHE IN WAXENBERG - VIELSEITIG NUTZBAR - G01**



V2

**Objektnummer: 1937/7645343**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Waxenberg 14
<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4182 Waxenberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	105,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	884,39 €
<b>Kaltmiete</b>	1.089,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,55 €
<b>Heizkosten:</b>	126,50 €
<b>USt.:</b>	243,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.0 BMM plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lara Gerard**

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

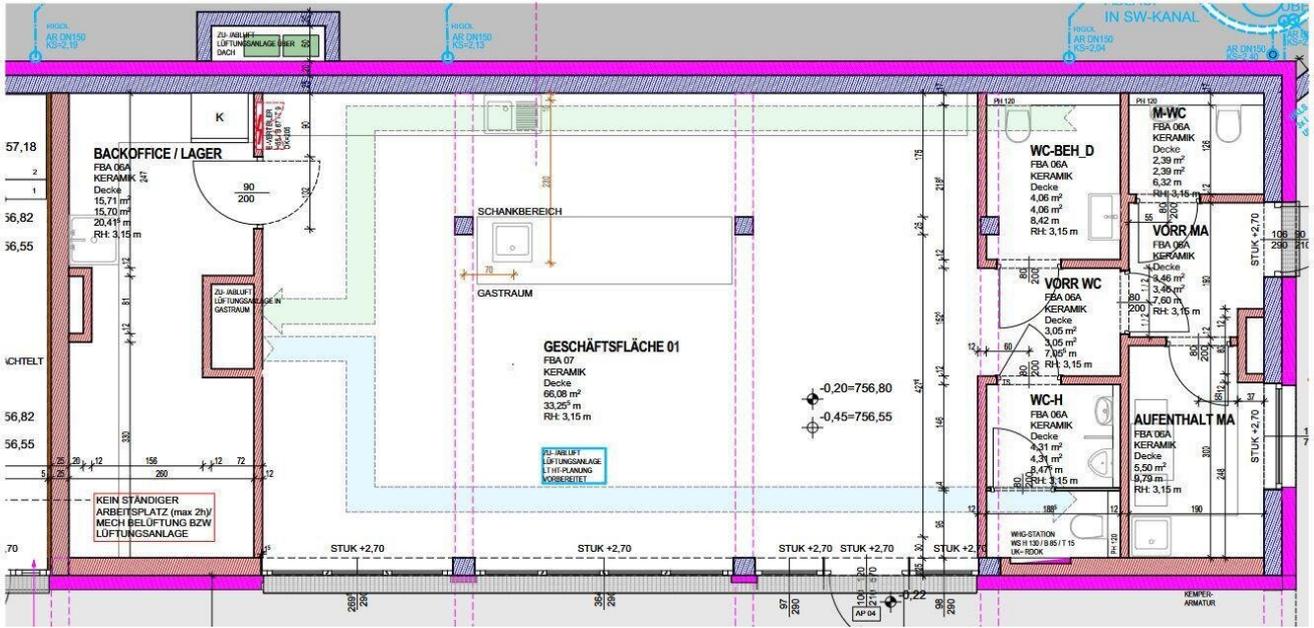
T T: +43 732 605533 - 364

H M: +43 664 8548 364

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







# Objektbeschreibung

Immobilienart: Erdgeschoß - Haus 1 - ideal für Vereine, Restaurants, Büros usw.

Lage/Objekt: Diese Geschäftsfläche befindet sich Waxenberg, dieser Ort gehört zur Gemeinde Oberneukirchen im Bezirk Urfahr-Umgebung. Waxenberg ist über gut ausgebaute Straßen mit der Stadt Linz sowie anderen größeren Städten des Umlands verbunden. Der nächste Autobahnanschluss ist nur wenige Kilometer entfernt, sodass Sie auch schnell in die nahen gelegenen Städte und Wirtschaftszentren gelangen. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind in der Umgebung gut erreichbar.

Lage/Mietgegenstand: Das neu erbaute Gemeindezentrum liegt mitten im Ortskern. Die zur Verfügung stehende Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoß des Hauses und besticht durch eine durchdachte Geschäftsraumaufteilung. Die Fläche überzeugt weiters durch die großzügige Fensterfront, welche zur Kundengenerierung durch Außenwerbung genutzt werden kann. Diese Aspekte machen die Geschäftsflächen besonders attraktiv für Unternehmen, die von einer lebendigen Gemeinschaft und einer modernen Infrastruktur profitieren möchten.

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 <2.425m

Apotheke <9.000m

### Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <2.900m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.525m

Bäckerei <2.400m

### Sonstige

Bank <2.450m

Geldautomat <2.450m  
Post <2.325m  
Polizei <8.275m

**Verkehr**

Bus <50m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap