

# **MODERNES BÜRO/ORDINATION/GESCHÄFT IN WAXENBERG - ERSTBEZUG !!**



\_CSC0018

**Objektnummer: 1937/7645871**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waxenberg 14
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4182 Waxenberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	105,41 m²
Heizwärmebedarf:	71,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	884,39 €
Kaltmiete	1.089,94 €
Betriebskosten:	205,55 €
Heizkosten:	126,50 €
USt.:	243,29 €
Provisionsangabe:	

3.0 BMM plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Loizenbauer**

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

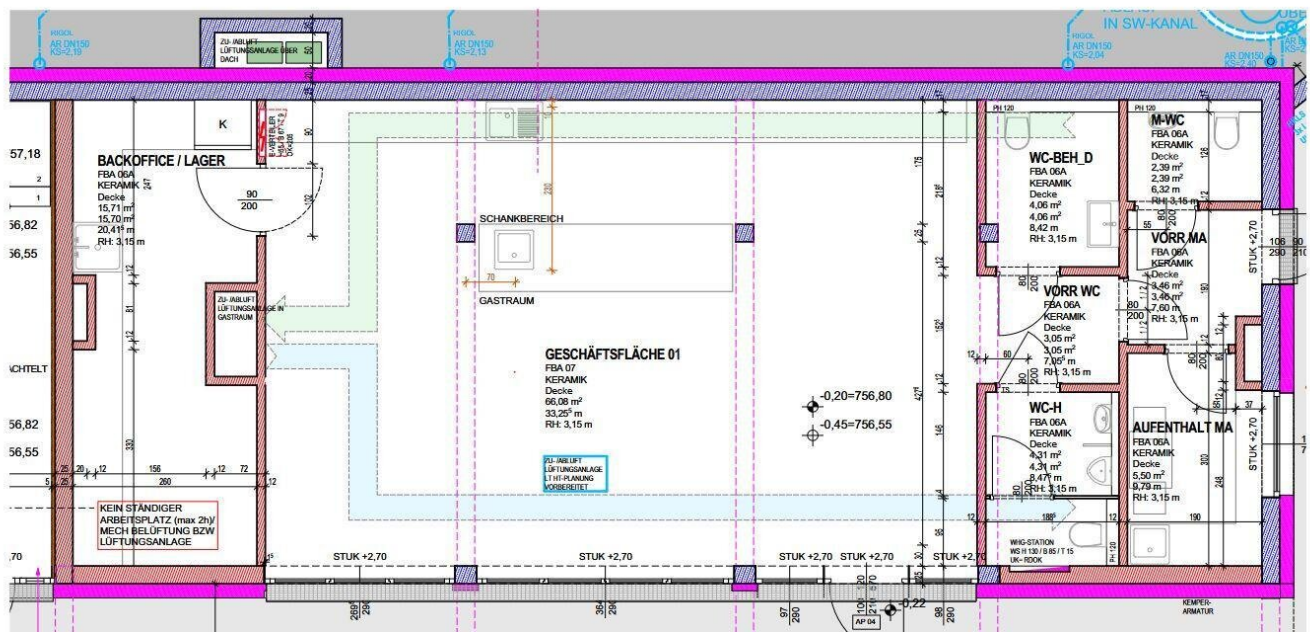
T 0732/ 60 55 33 - 364  
H 0664/ 81 85 330

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









# Objektbeschreibung

Immobilienart: Erdgeschoß - Haus 1 - ideal Büro, Praxis, Geschäfts.. 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