

# Flexible GEWERBE - BÜRO - GESCHÄFTSFLÄCHEN im Zentrum von Linz!



Aussenansicht

**Objektnummer: 3849/473**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	225,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.082,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.332,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



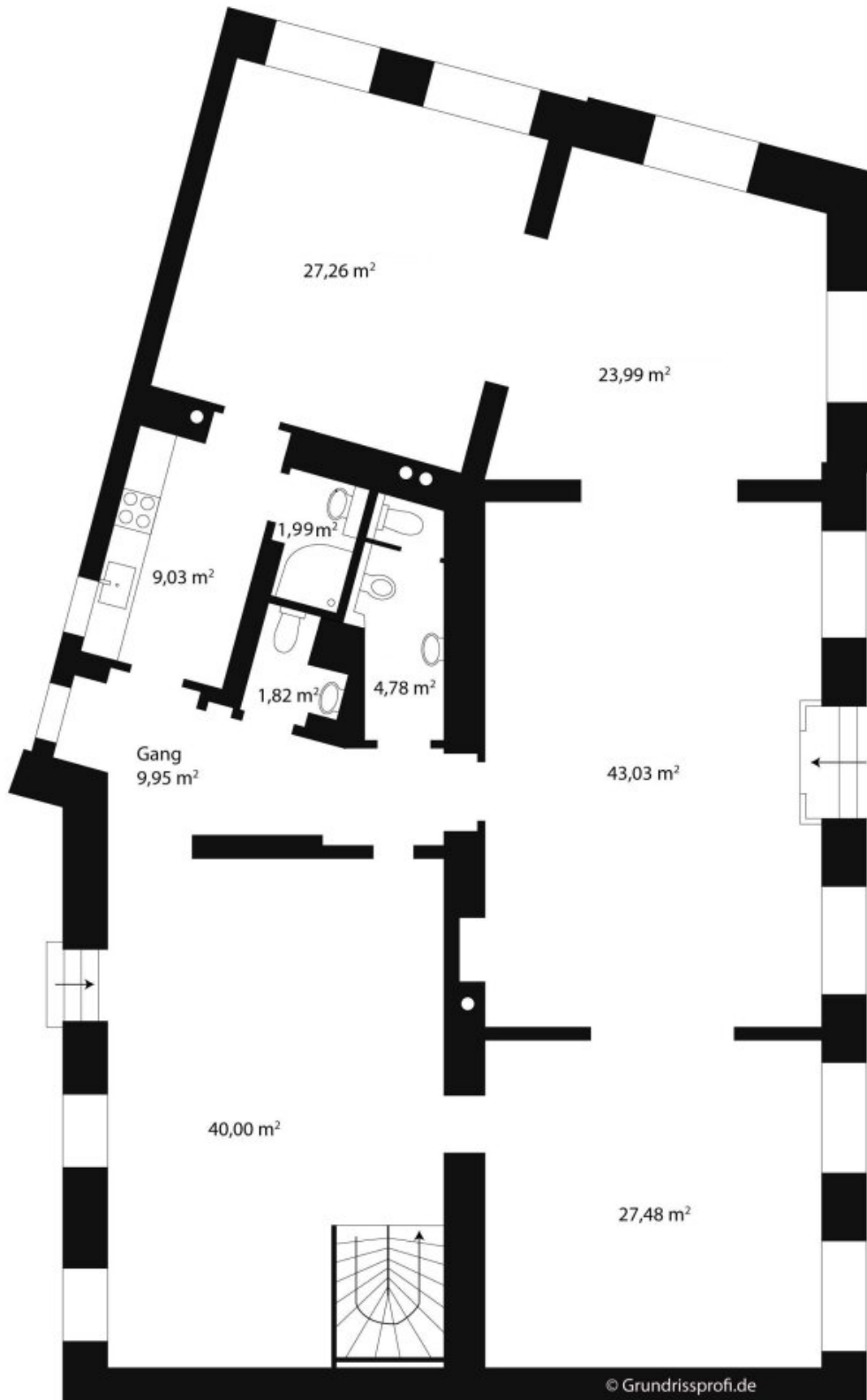
**Oliver Haubner**

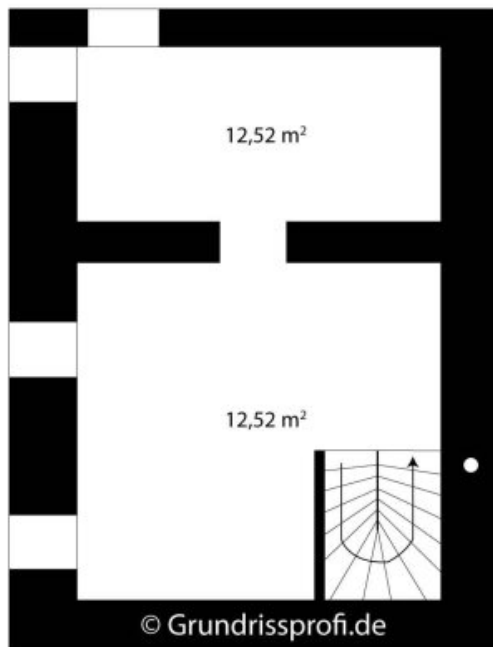
REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz











# Objektbeschreibung

## Flexible Geschäftsräumlichkeiten im Zentrum von Linz!

### GEWERBE - BÜRO - GESCHÄFT

Das Geschäftslokal befindet sich in einem 1885 erbauten Haus Nähe Volksgarten und der bekannten Linzer Landstraße.

Es besticht mit einer großartigen Schaufensterfront von ca. 12 Meter, einer Raumhöhe von ca. 3,90 Meter und einer attraktiven Fläche von 225,9 m<sup>2</sup>.

Im Archiv/Keller befinden sich ein Safe-Schrank und Lagerflächen.

Dass gesamte Objekt profitiert von einer BWT – Wasseraufbereitungsanlage und einer modernen technischen Infrastruktur .

Durch die Nähe zur bekannten und beliebten Landstraße ist dieses Mietobjekt perfekt mit der Straßenbahn oder dem Bus erreichbar.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der Kurzparkzone vor dem Geschäftslokal bzw. in den umliegenden Parkgaragen.

Vermietet wird auch an nicht vorsteuerabzugsberechtignte Unternehmen wie Ärzte, Heilmasseure, Banken, Versicherungen, Körperschaften öffentlichen Rechts (z.B. Gemeinden) sowie Kleinunternehmen.

### AUSSTATTUNG

#### 1. Energieversorgung/Heizung

Steckdose für Starkstrom befindet sich im Archiv/Keller

Stromzähler sind im Geschäft untergebracht

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über gegebenen Fernwärmeanschluss

Radiatoren vorhanden

Klimaanlage vorhanden

## 2. Bodenbeläge

Estrich; der Oberbelag ist selbst vom Mieter zu verlegen

## 3. Sanitär

getrenntes WC für Damen und Herren

Teeküche mit Anschlüssen für Geschirrspüler und Waschmaschine

Raum mit zwei sanitären Anschlüssen (1 Wasserentnahmestelle, Anschluss für z.B. Dusche)

## 4. Archiv - Lagerraum

1 bzw. 2 funktionstüchtige(r) beheizte(r) Räume

Direkt mit einer internen Stiege mit dem Geschäft verbunden

## 5. Sprechanlage / Postkasten

Klingel ist montiert

Postkasten beim Geschäftseingang vorhanden

## 6. Internet Anschluss

Internetanschluss (LIWEST)

## 7. Fenster & Sonnenschutz

Alle Fenster sind Alu-Konstruktionen

Alle Glasscheiben im Bereich Figulystraße sind mit Sonnenschutzverglasung ausgeführt

## 8. Türen

Eingangstür: Portal in Alu/Glas-Konstruktion

1 Leerverrohrung für Sprechanlage

elektrischer Zugangscode (wurde vom Mieter installiert)

Innentüren: Keine Füllungen, ca. 2,20 m hoch und teilweise in Glas

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich JETZT ONLINE Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap