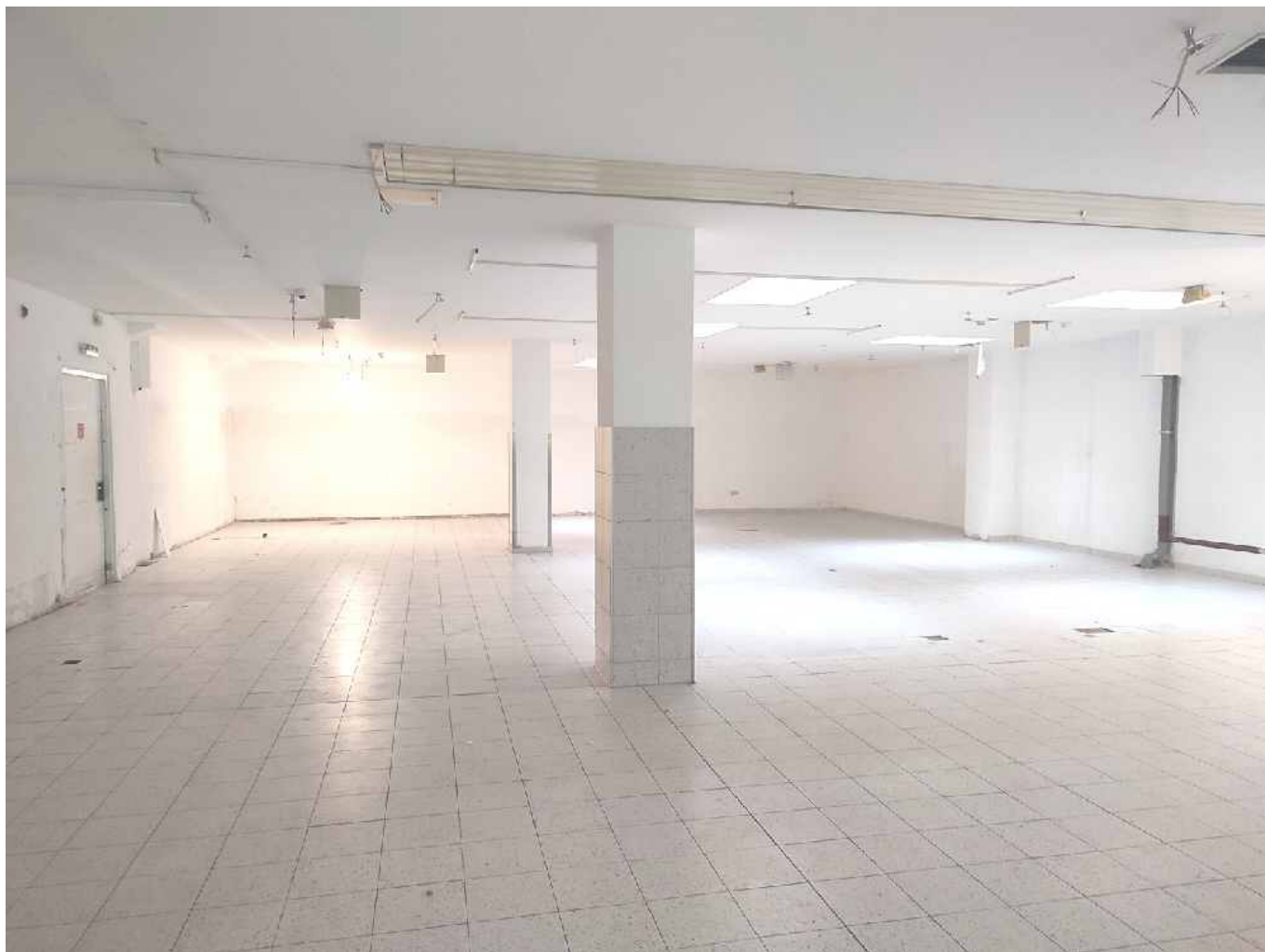


## **Viel Platz für gute Geschäfte!**



Verkaufsfläche

**Objektnummer: 141/85200**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	849,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Gesamtmiete</b>	9.650,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.096,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	6,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.385,68 €
<b>Heizkosten:</b>	560,34 €
<b>USt.:</b>	1.608,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3bmm

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Vogel**

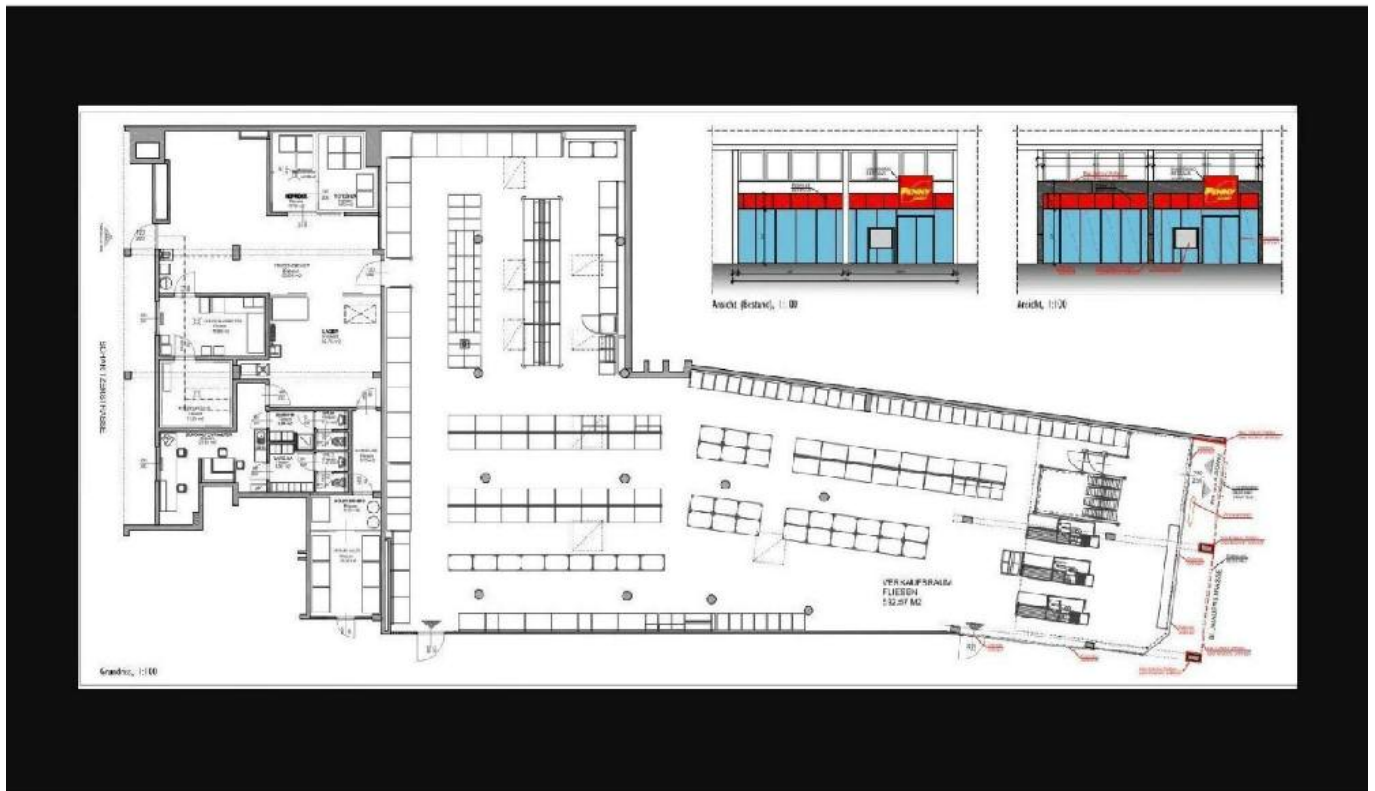
Rustler Immobilientreuhand

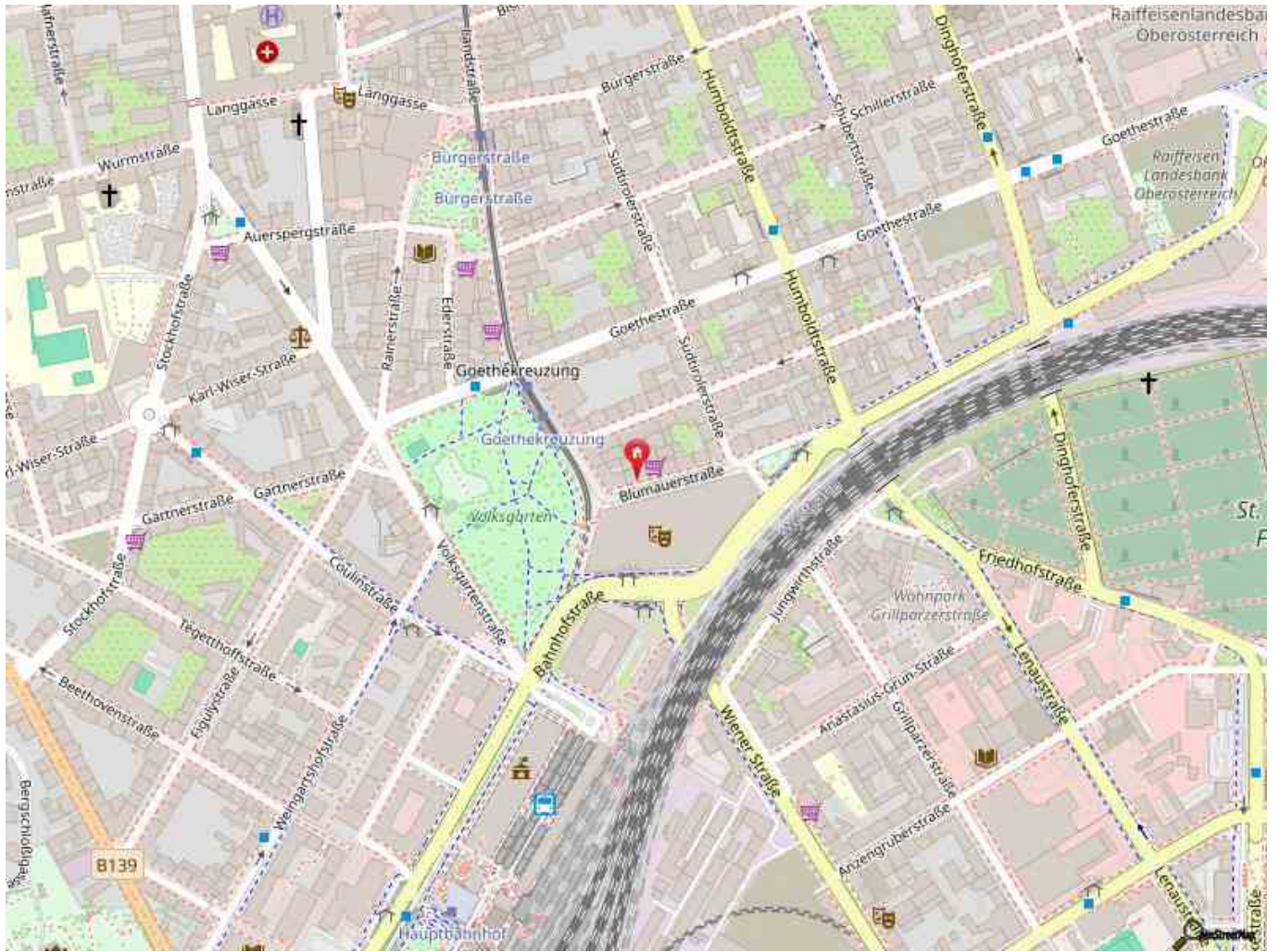
T +43 732 908180 699

H +43 676 834 34 699

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







## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Geschäftsfläche im Herzen von Linz bietet Ihnen die perfekte Bühne, um Ihr Unternehmen eindrucksvoll zu präsentieren und nachhaltig zu etablieren. In unmittelbarer Nähe zur beliebten Landstraße und unweit des renommierten Musiktheater Linz erwartet Sie ein Standort, der Frequenz, Sichtbarkeit und Komfort ideal vereint.

Auf großzügigen rund 849 m<sup>2</sup> eröffnet sich eine beeindruckende Verkaufsfläche von etwa 600 m<sup>2</sup>, die dank der weitläufigen, straßenseitigen Schaufensterflächen maximale Aufmerksamkeit garantiert. Hier rücken Sie Ihre Produkte ins beste Licht und profitieren von einer einladenden, lichtdurchfluteten Atmosphäre.

Die Raumhöhe von knapp drei Metern sorgt zusätzlich für ein angenehmes, offenes Ambiente.

Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Nebenräume, die perfekt auf die Bedürfnisse unterschiedlichster Branchen abgestimmt sind.

Ob Lagerflächen, Kühl- und Tiefkühlräume, spezielle Arbeitsräume, Büro- und Aufenthaltsbereiche oder getrennte Garderoben- und Sanitärbereiche – hier ist bereits alles vorhanden, um einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten. Die Anlieferung erfolgt bequem über den rückwärtigen Gebäudebereich, wodurch Logistik und Kundenverkehr optimal voneinander getrennt sind.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der guten Erreichbarkeit mit dem PKW genießen Ihre Kundinnen und Kunden höchsten Komfort. Diese Fläche vereint zentrale Lage, großzügige Schaufensterfront, durchdachte Nebenräume und flexible Nutzungsmöglichkeiten – die ideale Grundlage für Ihren erfolgreichen Unternehmensauftritt.

### **Nebenräume:**

- **großer Verkaufsraum**
- **Tiefkühlraum**
- **weiteren Kühlraum**
- **Extra Fleischkühlraum**
- **Fleischbearbeitungsraum**
- **Büro**
- **Garderobe Damen und Herrn**
- **Waschraum Damen und Herrn**
- **WC Damen und Herrn**
- **Lagerflächen**
- **Müllraum**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.