

**FORUM OED: NEUBAU -
Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche! Hohe
Kundenfrequenz u. ein attraktives Gewerbeumfeld
versprechen rosige Umsatzaussichten!**



Geschäftsfläche Forum Oed (Beispielbild 5)

Objektnummer: 6650/26259

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	63,74 m ²
Verkaufsfläche:	63,74 m ²
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	A+ 27,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	892,36 €
Kaltmiete	1.072,55 €
Miete / m ²	14,00 €
Betriebskosten:	180,19 €
USt.:	214,51 €

Ihr Ansprechpartner

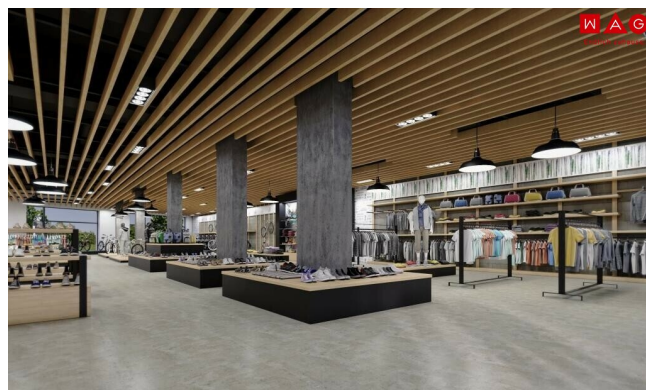
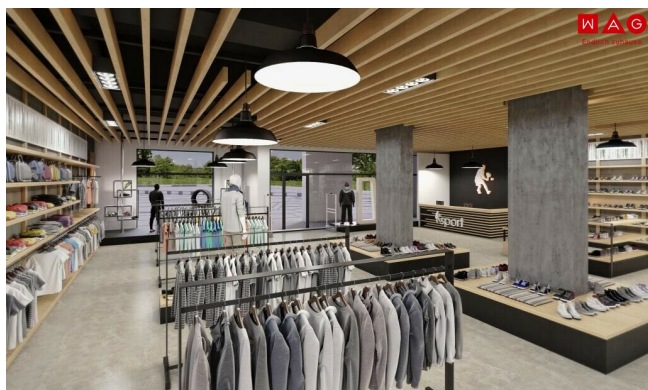


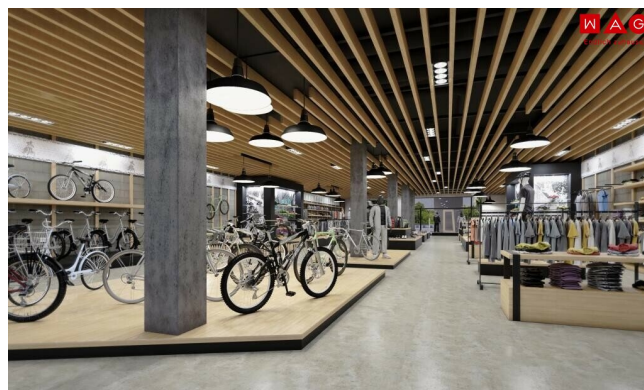
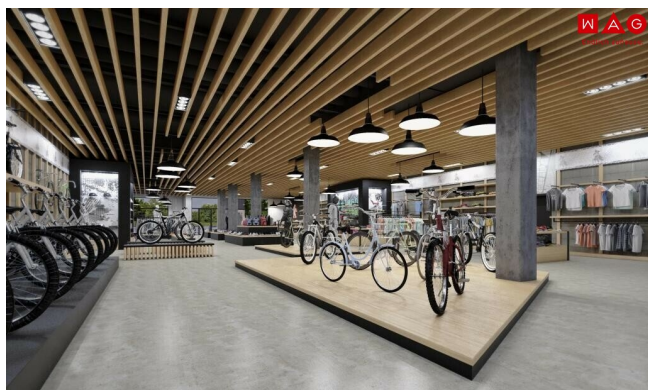
Christoph Bachhuber

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

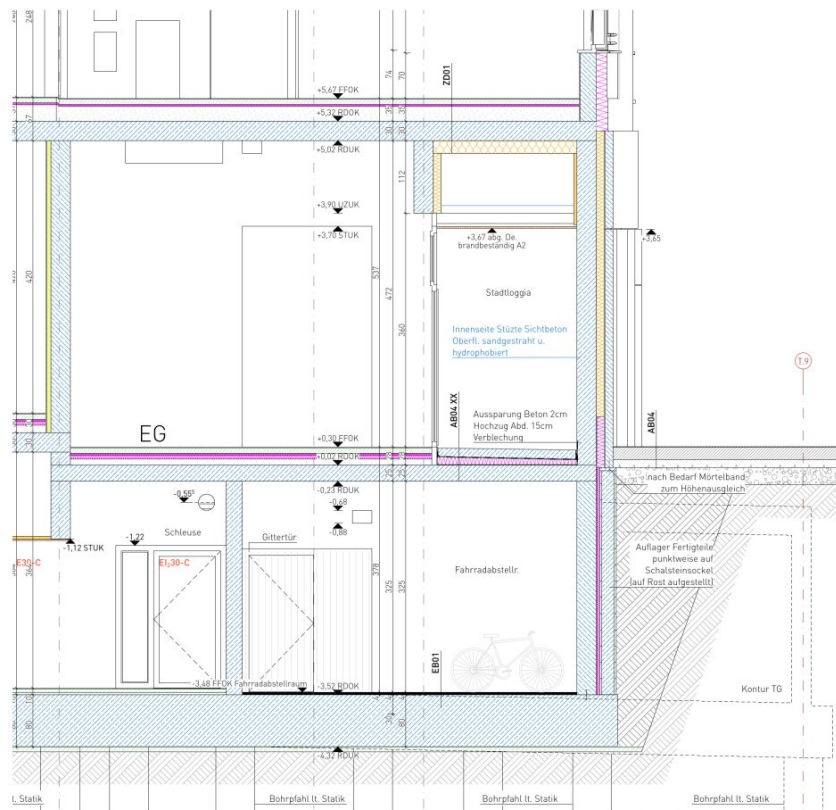
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958

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









SCHNITT H2G4 Bäckerei M=1:50

Objektbeschreibung

Linzer Stadtteil OED / Bindermichl / Europastraße :

Diese gepflegte Gewerbefläche im Erdgeschoss besticht durch ihre helle, moderne Architektur, Schaufensterfronten und die frequentierte Lage im Linzer Stadtteil OED. Mit 66,77 m² Nutzfläche eignet sie sich ideal als Verkaufsfläche, Büro, Atelier, Ordination oder Studio.

Objektbeschreibung:

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt durch ihre **barrierefreie Zugänglichkeit** sowie **attraktive Sichtlage**. Der großzügige, lichtdurchflutete Hauptraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein separater **Lagerraum** sowie **WC mit Vorraum** sind vorhanden. Durch die **Glasfront** zur Europastraße hin ist eine **sehr gute Werbewirksamkeit** gegeben – ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr oder Schaufensterpräsentation.

Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 63,74 m²
- **Lage:** Erdgeschoss, barrierefrei
- **Miete (inkl. Betriebskosten sowie USt):** € 1.287,06 / Monat
- **Miete Tiefgaragenstellplatz (inkl. Betriebskosten sowie USt):** € 98,22 / Monat
- **Kautiön:** 3-4 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbarkeit:** 01. Juli 2026
- **Nutzung:** Büro, Praxis, Atelier, Einzelhandel, Studio oder Schauraum

Ausstattung & Vorteile:

- **Modernes Neubauobjekt, Baujahr 2020**
- **Glasfront mit viel Tageslicht**

- **Hohe Decken** für ein großzügiges Raumgefühl
- **Alles auf einer Ebene**
- **Starke Kundenfrequenz**
- **Weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Moderne Beleuchtung** und innovative Haustechnik
- **Hochwertiger Fliesenboden**
- **WC-Anlage und Nebenraum** vorhanden
- **Gute Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Ausreichend Werbemöglichkeit** mittels einzigartiger Zunftschilder am Objekt gegeben

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap