

# Ideale Gewerbefläche im Zentrum von Ebelsberg zu vermieten!



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/19799**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	346,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.496,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	396,67 €
<b>USt.:</b>	499,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

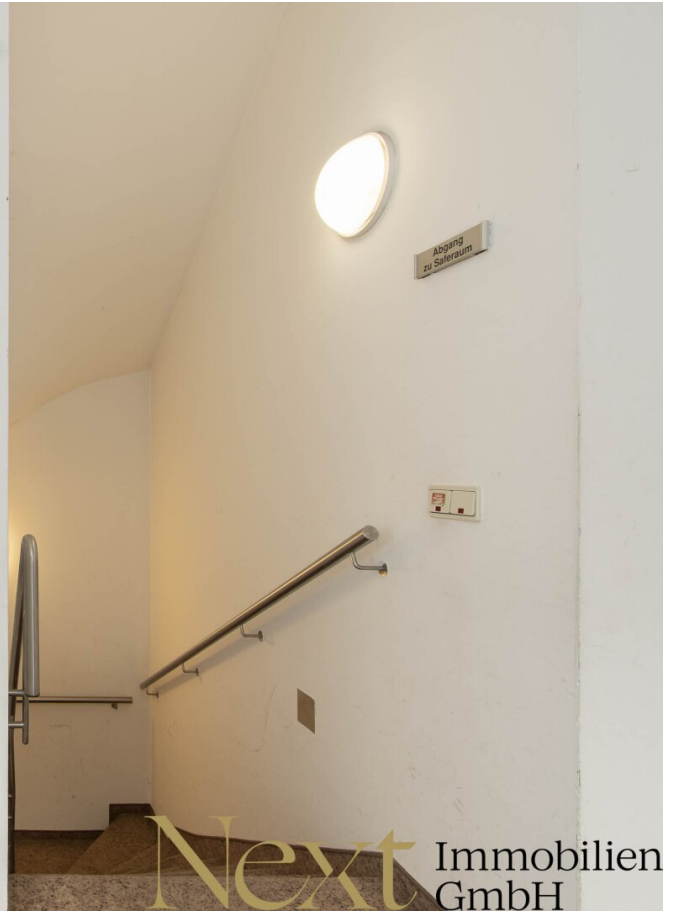
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Next Immobilien GmbH

Next Immobilien GmbH

Next Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Ansprechende Gewerbefläche in Ebelsberg/Linz zu vermieten!

Die Fläche mit ca. 346,4m<sup>2</sup> liegt sehr zentral an der Durchzugsstraße im Linzer Stadtteil Ebelsberg und bietet sich daher ideal für Ihre Geschäftsidee an.

Derzeit dient das Obergeschoß als Bürofläche, welches jedoch bei Bedarf auch als zusätzlicher Verkaufsraum genutzt werden kann.

Die Geschoße sind mittels interner Treppe verbunden.

Die Straßenbahn befindet sich direkt vor dem Objekt.

Nahversorger, wie Spar, sind fußläufig erreichbar. Auch diverse Gastronomen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### AUFTEILUNG:

- EG: ca. 208m<sup>2</sup>
- 1.OG: ca. 75,40m<sup>2</sup>
- UG: ca. 63m<sup>2</sup>

Eine Einzelgarage nebenan samt Abstellmöglichkeit davor, kann zusätzlich zu monatl. netto € 65,00 zzgl. 20% USt angemietet werden.

Für Ihre Kunden stehen in der umliegenden Kurzparkzone ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 2.100,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1,14/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 0,40/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche

Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap