

## **Großes Geschäftslokal mit Büromöglichkeit an der Landstrasse!**



Gelok Eingangsbereich

**Objektnummer: 2713\_8058**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	13.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	11.075,00 €

## Ihr Ansprechpartner



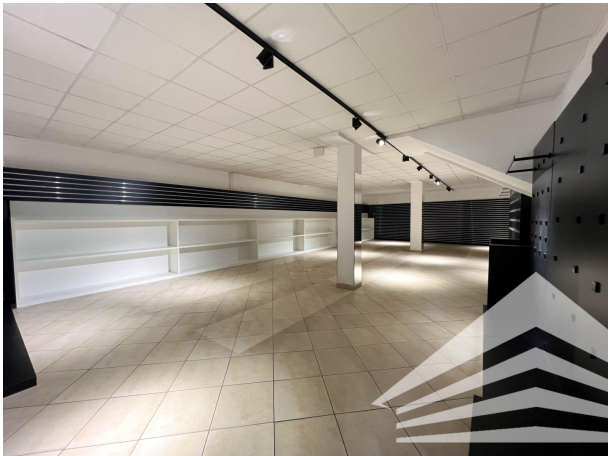
### **Claudio Feistritzer**

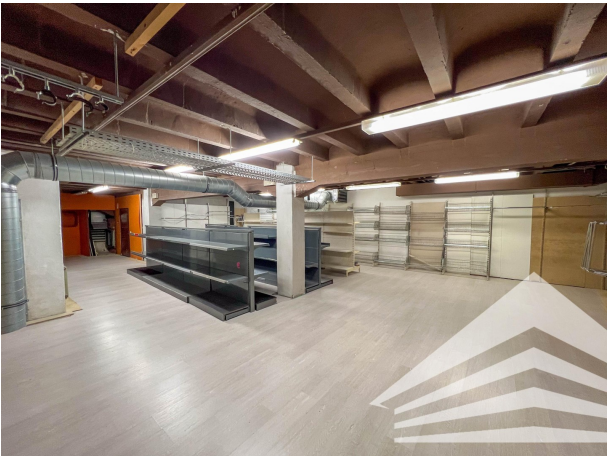
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

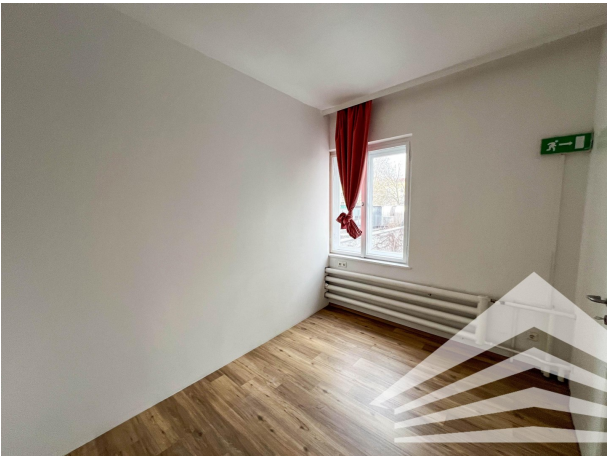
H +43 664 / 12 88 000

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









# Landstraße: 450 m<sup>2</sup> Lokal mit Büro & Lager



**Planskizze  
GESCHÄFTSFLÄCHE | EG**  
Landstraße 89, 4020 Linz  
Gesamtnutzfläche: ca. 851,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Geschäft EG: ca. 445,00 m<sup>2</sup>

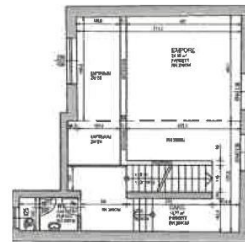


4.OG  
3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG

Die vorliegenden Plankunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Recht Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



**Planskizze  
BÜROFLÄCHE | 1.OG**  
Landstraße 89, 4020 Linz  
Gesamtnutzfläche: ca. 851,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Büro 1.OG: ca. 50,35 m<sup>2</sup>



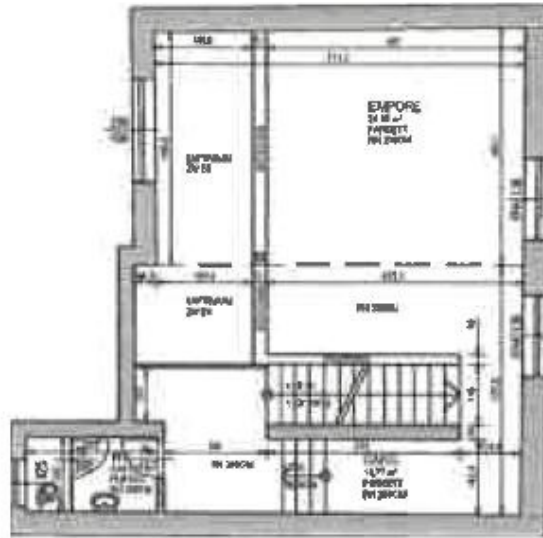
4.OG  
3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG

Die vorliegenden Plankunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Recht Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



### Planskizze BÜROFLÄCHE | 2.OG Landstraße 89, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: ca. 851,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Büro 2.OG: ca. 64,23 m<sup>2</sup>



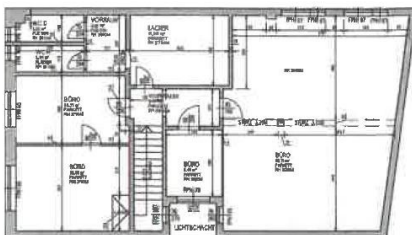
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



### Planskizze BÜROFLÄCHE ALTBESTAND | 1.OG Landstraße 89, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: ca. 851,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Büro Altbestand 1.OG: ca. 146,09 m<sup>2</sup>



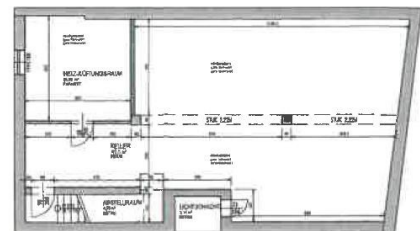
- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



### Planskizze KELLER | KG Landstraße 89, 4020 Linz

Gesamtnutzfläche: ca. 851,31 m<sup>2</sup>



- 4.OG
- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



## Objektbeschreibung

### SHOWROOM - OFFICE - PRAXIS - HOHE PASSANTENFREQUENZ QUICKFACTS

Nutzfläche gesamt: ca. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: ca. 446 m<sup>2</sup> Lagerfläche: ca. 107 m<sup>2</sup> Bürofläche: ca. 260 m<sup>2</sup> Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 11,71 Bezugstermin: nach Vereinbarung ab sofort

**OBJEKTBESCHREIBUNG SELTENE GELEGENHEIT!** Dieses gut sichtbare, ebenerdige Geschäftslokal mit einer Verkaufsfläche von ca. 446 m<sup>2</sup> liegt öffentlich gut angeschlossen an der Landstrasse. Im Obergeschoss sind aktuell Sanitäranlagen, Dusche, Teeküche und Büroräume angelegt. Im Kellergeschoss ist ein ca. 100 m<sup>2</sup> großer Lagerraum vorhanden.

Weitere Büroräumlichkeiten können im Gebäude ausgebaut werden. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung. **AUSSTATTUNG** Zustand: gut Räume: veränderbar Schaufenster: 2 Teeküche: 1. OG Sanitäranlagen: getrennt vorhanden, Dusche

**KONDITIONEN (NETTO)** Gesamtmiete: € 9.950,00 / Monat Gesamtbetriebskosten: € 1.125,00 / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: nach Vereinbarung ab 5 Jahre Kautions: 3 - 6 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	9950	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	1125	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	2215	

-----  
Gesamtbetrag € 13290  
-----

Heizwärmebedarf: 177.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf: