

**Ebenerdiges Büro oder Praxis mit Ausstellungsfläche an  
der Landstrasse!**

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



Geschäftslokal allgemein Landstrasse

**Objektnummer: 2713\_8059**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<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>Bürofläche:</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 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner

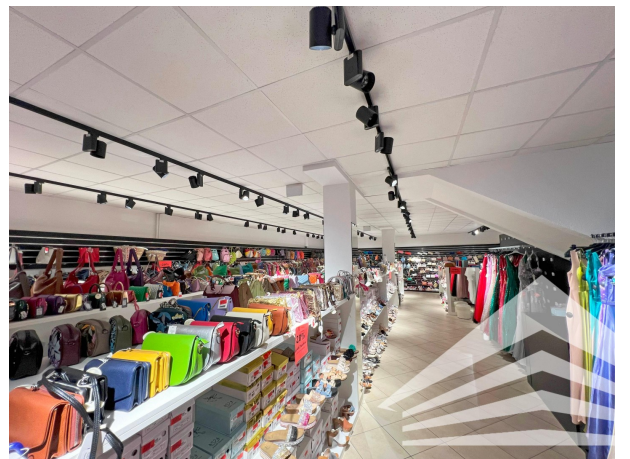


### Claudio Feistritzer

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





**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>

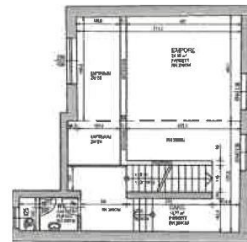


4.OG  
3.OG  
2.OG  
1.OG  
EG

Die vorliegenden Planunterlagen 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 Planunterlagen 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



## Objektbeschreibung

### PRAXIS - OFFICE - AUSSTELLUNGSRAUM - 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 Ende 2024

**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, 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. Das Objekt wird aktuell noch von einem Bekleidungsgeschäft bespielt.

**AUSSTATTUNG** Zustand: gut Räume: veränderbar

Schaufenster: 2 Teeküche: 1. OG Sanitäranlagen: getrennt vorhanden

**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 ge  
setzliche  
m Erforde  
rnis:

Mi € 99zz  
et 50gl  
e 20  
%  
U  
St

.  
B € 11zz  
et 25gl  
rie 20  
bs %  
ko U  
st St  
en .

U € 22  
m 15  
sa  
tz

st  
eu  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-

G € 13  
es 29  
a 0  
mt  
be  
tr  
ag

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-

H 17  
ei 7.  
z 0  
w k  
är W  
m h/  
eb(  
edm  
ar<sup>2</sup>a  
f: )  
Kl E  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar

f: