

**Extravagante Geschäftsfläche (ehem. Juwelier) nahezu an  
der Linzer Landstraße zu vermieten!**



Verkaufsraum I

**Objektnummer: 6271/21235**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	87,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.491,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,22 €
<b>USt.:</b>	498,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

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





## Objektbeschreibung

Neuwertige Geschäftsfläche in hochfrequentierter Lage nahe Linzer Landstraße zu vermieten!

Die angebotene Geschäftsfläche mit ca. 87,60m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoß eines renovierten Wohn- und Geschäftshauses gegenüber dem Palais Kaufmännischer Verein. Das Objekt verfügt auch über eine Galerie im Obergeschoß, welche sich ideal als Ausstellungs- oder Bürobereich eignet.

Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten ideale Auslage- und Bewerbungsmöglichkeiten.

Diverse Lichtelemente im Inneren der Fläche sorgen für ein stimmungsvolles Lichtkonzept. Klimaanlage und Videoüberwachung vorhanden.

Die hochwertige Juwelier-Einrichtung kann gerne vom Vormieter abgelöst werden (Ablöse auf Anfrage!)

Aufgrund der hervorragenden Lage nahezu direkt an der Linzer Landstraße und gegenüber vom Linzer Palais garantiert das Objekt eine optimale Sichtbarkeit sowie eine hohe Kundenfrequenz.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorderer Verkaufsraum
- Hinterer Verkaufsraum mit Teeküche
- Galerie
- Lager
- Toilette

Weiters befinden sich im Keller des Gebäudes zwei Kellerabteile mit gesamt ca. 9m<sup>2</sup>, welche bereits im Mietpreis inkludiert sind.

Für Ihre Kunden stehen ausreichend Parkplätze in den umliegenden Kurzparkzonen zur Verfügung.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 2.300,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 191,22 zzgl. 20% USt (exkl. Strom, Heizung)

Die Strom- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: € 15.000,00

Wir freuen uns auf 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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Sollte eine Ablöse anfallen, so sind zusätzlich 3% bis 4% zzgl. 20% USt der Ablösesumme 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  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap