

**Großzügige Geschäftsfläche mit Lager in Top-Lage direkt  
an der Linzer Landstraße zu vermieten!**



Verkaufsfläche I

**Objektnummer: 6271/21529**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Lagerfläche:</b>	207,92 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	390,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	9.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.000,00 €
<b>USt.:</b>	1.800,00 €
<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



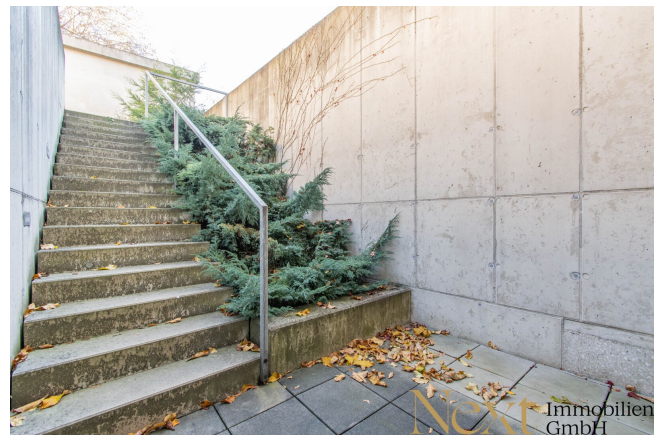
















Next Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsfläche mit Lager direkt an der Landstraße im Herzen von Linz zu vermieten!

Diese attraktive Geschäftsfläche liegt direkt an der Linzer Landstraße und bietet insgesamt ca. 598,72m<sup>2</sup>, bestehend aus einer großzügigen Verkaufsfläche im Erdgeschoß von ca. 390,80m<sup>2</sup> und einem Lagerbereich im Kellergeschoß mit ca. 207,92m<sup>2</sup>. Zusätzlich umfasst das Objekt einen Personalraum sowie mehrere Sanitäranlagen.

Die hervorragende Lage an einer der meistfrequentierten Einkaufsstraßen der Region garantiert eine optimale Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars aus, was sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für die Kundenzahl vorteilhaft ist.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 8.000 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1.000 zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)
- = GESAMTKOSTEN monatl. netto: € 9.000 zzgl. 20% USt

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. 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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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