

**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>Nutzfläche:</b>	598,72 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	207,92 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	390,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 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

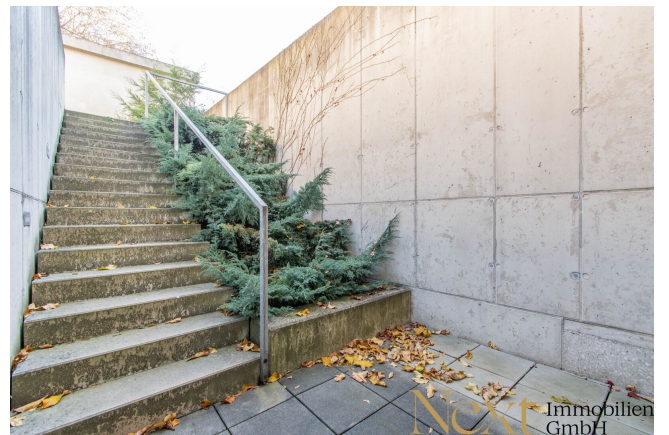
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87













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 Sanitäreanlagen.

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