

**Ideal gelegene Geschäftsfläche in Frequenzlage in Linz zu vermieten!**



Geschäftsfläche I

**Objektnummer: 6271/21802**

**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>	753,87 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.800,31 €
<b>Kaltmiete</b>	12.665,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.864,71 €
<b>USt.:</b>	2.533,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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









## Objektbeschreibung

Top Geschäftsfläche in Frequenzlage zu vermieten!

Diese ca. 753,87m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche in einer äußerst gefragten Lage, bietet die perfekte Grundlage für Ihr neues Geschäft. Der Standort besticht durch seine hervorragende Sichtbarkeit und die unmittelbare Nähe zu vielen etablierten Geschäften des täglichen Bedarfs, wie etwa Billa, Bipa, die Post, diverse gastronomische Betriebe, Kik uvm.. Die starke Kundenfrequenz in diesem Umfeld macht die Fläche besonders attraktiv.

### AUFTEILUNG:

- 1x Geschäftsfläche: ca. 589,25m<sup>2</sup>
- 3x Lager: ca. 69,95m<sup>2</sup>
- 1x Büro: ca. 18,53m<sup>2</sup>
- 6x WC: ca. 18,20m<sup>2</sup>
- 1x Umkleide: ca. 20,80m<sup>2</sup>

Direkt neben der Geschäftsfläche befinden sich ein beliebter Imbiss sowie ein weiteres Geschäftslokal. Gegenüber liegen zusätzliche gut frequentierte Geschäfte wie der DM Drogeriemarkt, Beinkofer Fliesen und Hofer, was das Kundenpotenzial zusätzlich erhöht. Diese Umgebung sorgt für eine lebendige Einkaufsatmosphäre und bringt regelmäßig viele Menschen in die Gegend.

Das Geschäft verfügt nicht nur über eine ca. 598,25m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche, sondern auch über mehrere Lagerflächen, ein Büro, sowie ausreichend Sanitäreanlagen und eine Umkleidekabine.

Vor der Geschäftsfläche stehen Ihren Kunden allgemeine Parkplätze zur Verfügung, die den Besuch erleichtern. Zusätzlich bietet der Lenaupark eine hauseigene Tiefgarage, die weitere komfortable Parkmöglichkeiten schafft.

Diese Fläche bietet alles, was Sie für ein erfolgreiches Geschäft benötigen: eine erstklassige Lage, hervorragende Sichtbarkeit und direkten Anschluss an ein vielfältiges, stark frequentiertes Einkaufsumfeld. Bushaltestellen befinden sich direkt vor Ort, und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 13,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 3,80/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (inkl. Heizungsakonto, exkl. Strom)

Die Stromkosten (auch für Lüftung und Kühlung) werden je nach Verbrauch direkt vom

Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap