

**850m2, top barrierefreie, ebenerdige Gewerbefläche in  
Linz zu vermieten (Auch Büros im OG verfügbar)**



**Objektnummer: 376**

**Eine Immobilie von Active Agent GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                  | Einzelhandel                            |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 4020 Linz                               |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 849,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 849,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Lagerfläche:</b>          | 249,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>       | 600,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>C</b> 95,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 8.000,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>             | 10.181,91 €                             |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,42 €                                  |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 2.181,91 €                              |
| <b>Heizkosten:</b>           | 483,93 €                                |
| <b>USt.:</b>                 | 2.133,17 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

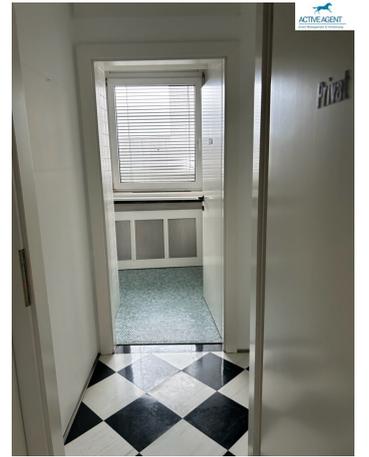


**Mag. Philipp Mayer**

Active Agent GmbH  
Ullmannstrasse 36/26  
1150 Wien





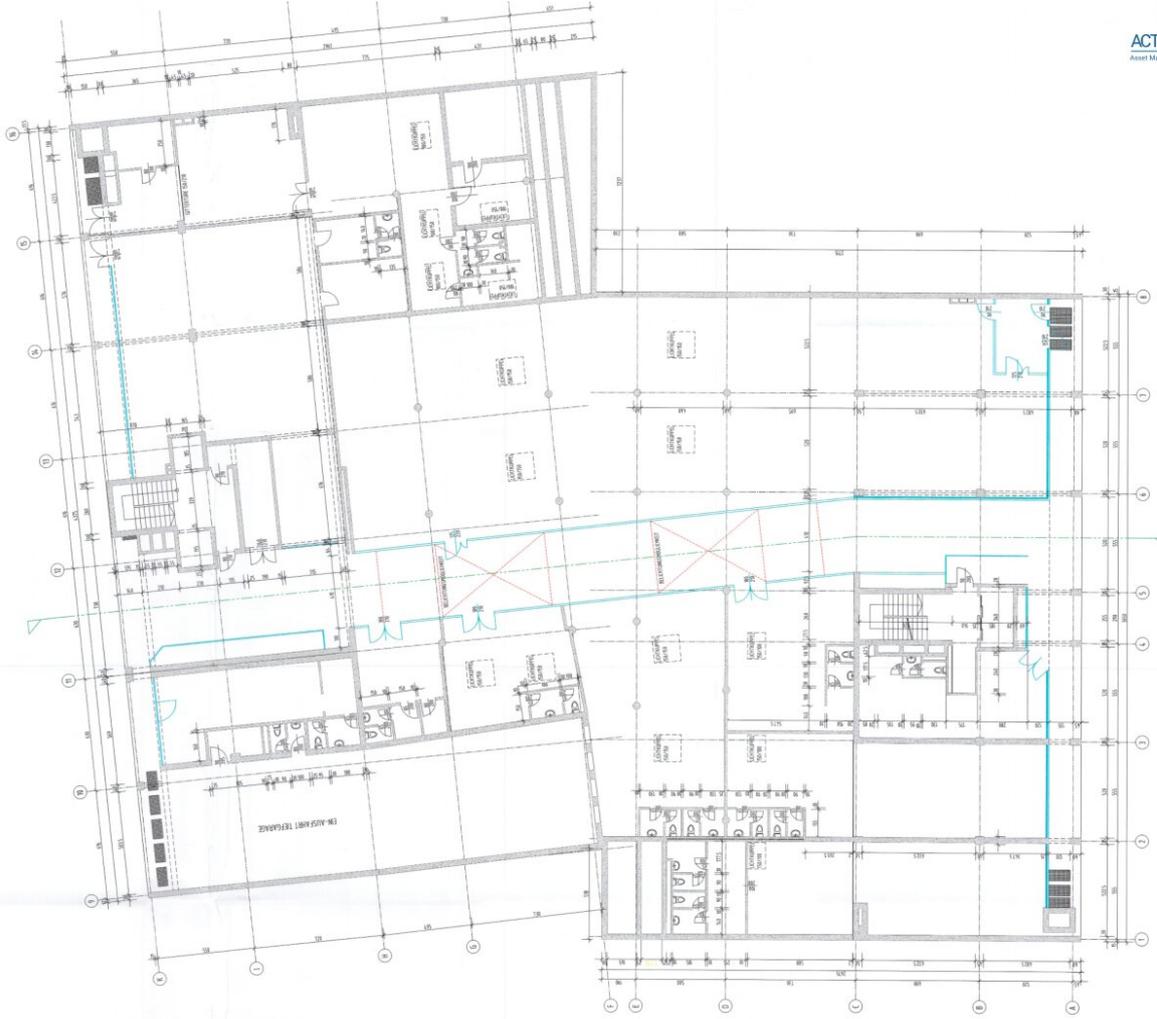








GRUNDRISS ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Der attraktive Einzelhandels- und Gewerbestandort hat neben seiner Lage in Linz, der Hauptstadt Oberösterreichs, zwischen unterschiedlichsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlichster Richtungen einiges zu bieten. Die großzügige Verkaufsfläche in Kombination mit dem Mietpreis ergibt ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und ihren attraktiven Preis, sondern auch durch ihre gepflegte Ausstattung. Mit Fernwärme und energiesparenden Fenstern ist sie nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig im Betrieb. Die modernisierte und ansprechende Architektur ist auf jeden Fall ein Blickfang.

Mit Bushaltestelle und Straßenbahn quasi vor der Tür und dem Hauptbahnhof Linz in unmittelbarer Nähe ist die Anbindung mittels ÖPNV mehr als ansprechend. Ebenso garantiert die Nähe zur Autobahn auch Kundschaften und Klientel welche von weiter her anreisen beste Voraussetzungen und Anbindung mittels PKW. Die angenehme Parkplatzsituation in der Umgebung ermöglichen ein bequemes Verweilen und komfortables Einkaufen und/oder Ein- und Ausladen.

Die Fotos für die Büroflächen im Expose sind im Obergeschoss.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Und für den täglichen Einkauf bieten sich Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich nicht nur einen Arzt, eine Apotheke und ein Krankenhaus, sondern auch eine Klinik und einen Kindergarten. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe vorhanden.

### **IHRE VORTEILE ZUSAMMENGEFASST:**

- attraktiver Standort im oberösterreichischen Wirtschaftsminister- und Kultur-Hot-Spot Linz
- geräumige Flächengröße
- bestes Preis-Leistungsverhältnis
- ansprechende Lage in etabliertem Handels- und Gewerbeumfeld

- beste Anbindung an ÖPNV
  
- beste Anbindung per PKW

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0676 370 60 95 (Mag. Philipp Mayer) sodass wir für Sie eine gute Lösung finden werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap