

**Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche mit XL-Schaufenstern
u. mit Umsatzpotential - 1A Preis-/Leistung, direkt neben
dem (Vital-)Zentrum Muldenstraße!**



Bild Schaufenster 3

Objektnummer: 6650/25076

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	44,27 m ²
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	538,27 €
Kaltmiete	651,57 €
Miete / m²	12,16 €
Betriebskosten:	113,30 €
USt.:	130,31 €

Ihr Ansprechpartner



Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958

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







Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Muldenstraße 33 / EG : (Provisionsfrei)

Praktische leistbare UND SANIERTE Geschäftsfläche in topfrequentierter Lage eingebettet in den dicht

bewohnten Stadtteil Spallerhof - MIT GROSSEN SCHAUFENSTERFLÄCHEN! In der Fläche wird aktuell ein Nagelstudio

betrieben. Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, nahe Autobahnauffahrt A7.

In der Nähe befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Wochenmarkt, Friseur, Tiefgarage, Vitalzentrum, Ärzte,

Senioren-Wohnheim, Schulen, Kindergärten, Pfarrzentrum, Einkaufszentrum Muldenstraße und O-Bus...

Alles auf einen Blick:

- Gewerbefläche mit 44,27 m² auf einer Ebene
- schlüsselfertig ausgestattet
- öffentliche Verkehrsanbindung
- KFZ-Außenstellplatz
- Neu saniertes Objekt - 2018
- Optionale Kellerfläche
- Gute Kundenfrequenz auch dank hoher Bewohnerdichte im direkten Umfeld
- Größtmöglicher Mit-Planungs- und Gestaltungsfreiraum
- ein ausgeprägtes Gesundheitsumfeld (Vitalzentrum Muldenstraße) bietet zusätzliche

Umsatzchancen

Die Fläche mit XL-Schaufenstern eignet sich zum Beispiel für folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbranche, Handel (Sport, Fahrrad, Drogerie/Parfümerie, E-Bike...), Agentur...

Seitens der Bewohner im Umfeld wurde mehrfach der Wunsch nach einem

- Handyshop/Reparatur
- Reformhaus
- Tierarzt
- (E-)Bike/Fahrradfachhandel mit Werkstatt

geäußert.

Miete inkl. Betriebskosten: € 648,30 (exkl. MwSt.)

Kaution: 3 - 4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer unwiderruflichen wertgesicherten Bankgarantie möglich)

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap