

**NEU (maßgeschneidert) sanierte  
Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche mit XL-Schaufenstern  
- 1A Preis-/Leistung, direkt neben dem (Vital-)Zentrum  
Muldenstraße!**



**Objektnummer: 6650/28396**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Einzelhandel                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 44,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,17                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 649,21 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 769,15 €                         |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 14,75 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 119,94 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 153,83 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



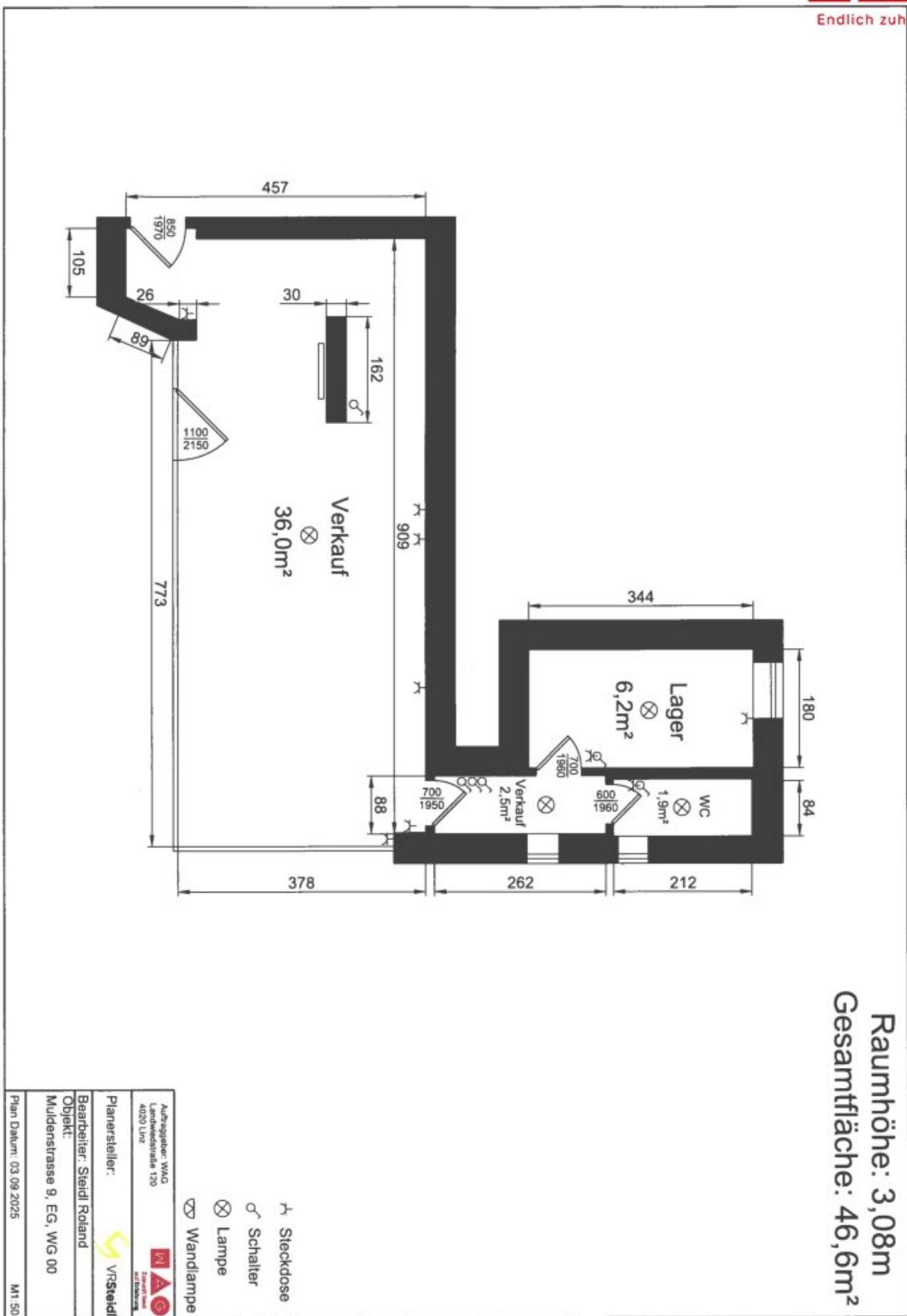
**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
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

BILDER WERDEN IN KÜRZE (NACH SANIERUNG) DEM INSERAT BEIGEFÜGT!

Linz / Spallerhof / Muldenstraße 9 / EG : (Provisionsfrei)

Neu, nach Ihren Wünschen und Vorgaben, sanierte Geschäftsfläche, in topfrequentierter Lage eingebettet in den dicht bewohnten Stadtteil Spallerhof - MIT GROSSEN SCHAUFENSTERFLÄCHEN! In der Fläche wird aktuell ein Schuhservice /Schuster betrieben. Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nähe 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:

- Neu (maßgeschneidert) sanierte Gewerbefläche mit 44,00 m<sup>2</sup> auf einer Ebene
- öffentliche Verkehrsanbindung
- Optional Einzelgarage (nutzbar als zusätzlicher Lagerraum), € 92,-- (exkl. MwSt.)
- Neu saniertes Objekt - 2018
- Gute Kundenfrequenz auch dank hoher Bewohnerdichte im direkten Umfeld
- Größtmöglicher Mit-Planungs- und Gestaltungsfreiraum
- ein ausgeprägtes Gesundheitsumfeld (Vitalzentrum Muldenstraße) bietet zusätzliche Umsatzchancen
- Neues modernes Schaufensterportal wird verbaut

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: € 777,94 (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-Immobiliensuche: [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 provvisionsfrei!

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 <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap