# Erstbezug: Moderne Büro-/Geschäfts oder Gastrofläche in bester Linzer Innenstadtlage zu vermieten!



Symbolfoto I

**Objektnummer: 6271/22587** 

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Einzelhandel Österreich 4020 Linz Neubau 384,98 m²

B 46,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,58 17.824,10 € 17.824,10 € 3.564,82 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Achim Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH Meinhartweg 3 4020 Linz

T +43 732 23 70 80 H +43 664 886 135 30

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



## **Objektbeschreibung**

Moderne Büro-/Geschäfts oder auch Gastrofläche mit hoher Kundenfrequenz in Linzer Bestlage zu vermieten!

Diese attraktive Büro-/Geschäftsfläche entsteht im Rahmen eines Neubauprojekts und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 384,98m², verteilt auf Erdgeschoss, Mezzanin und Nebenflächen. Im Erdgeschoss entstehen ca. 204,12m² Geschäftsfläche mit großzügiger Schaufensterfront – ideal für Retail- oder Gastronomiekonzepte.

Das Mezzanin umfasst ca. 118,57m² Galeriefläche, perfekt geeignet als zusätzliche Verkaufs-, Präsentations- oder Gastraumfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gang, sanitäre Einrichtungen, ca. 17,70m² Lagerfläche und ca. 21,51m² Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter sowie 23,01m² Freifläche vor dem Gebäude.

Die Flächen werden belagsfertig mit moderner Betonkernaktivierung zur Kühlung übergeben. Da es sich um einen Neubau handelt, können individuelle Anpassungen und Sonderwünsche noch in der Bauphase berücksichtigt werden – eine seltene Gelegenheit, maßgeschneiderte Geschäftsflächen in bester Innenstadtlage zu realisieren.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 46,30/m² zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: in Berechnung

Die Indexierung startet nach Einzug.

Strom- und Heizkosten sind je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter 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

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap