

**Vielseitig nutzbare (optional vollausgestattete)
Geschäfts-/Ordinationsfläche im florierenden
Einkaufs-/Vitalzentrum Muldenstraße mieten und von der
hohen Kundenfrequenz profitieren! Provisionsfrei!**



Objektnummer: 6650/28885

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	187,07 m ²
Lagerfläche:	39,28 m ²
Zimmer:	10
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 115,00 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	2.698,00 €
Kaltmiete	3.922,95 €
Miete / m²	14,42 €
Betriebskosten:	1.134,95 €
Heizkosten:	140,30 €
USt.:	812,65 €

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.

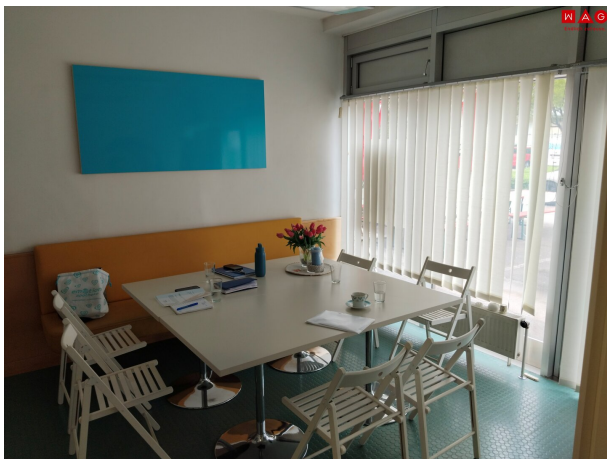




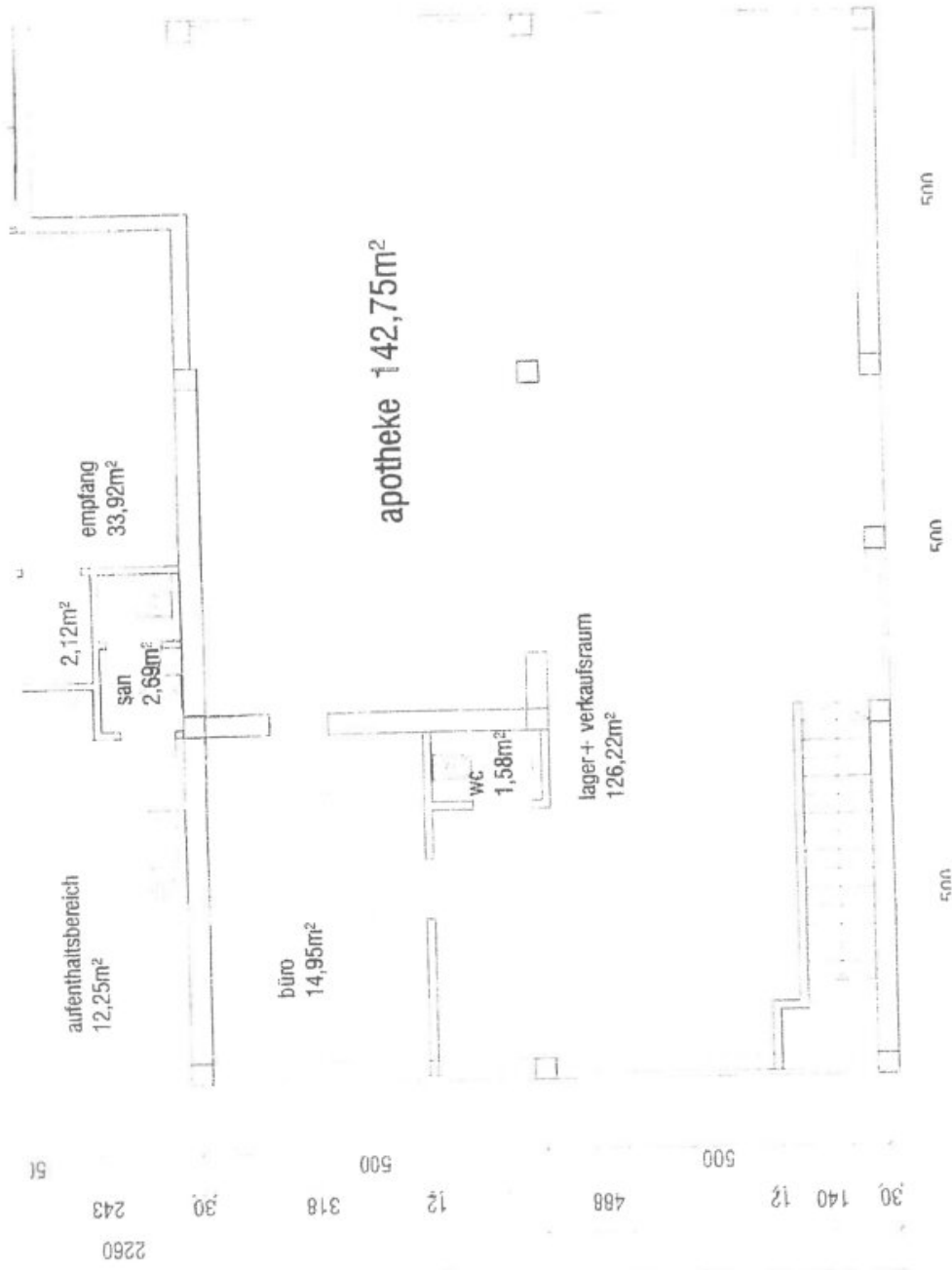




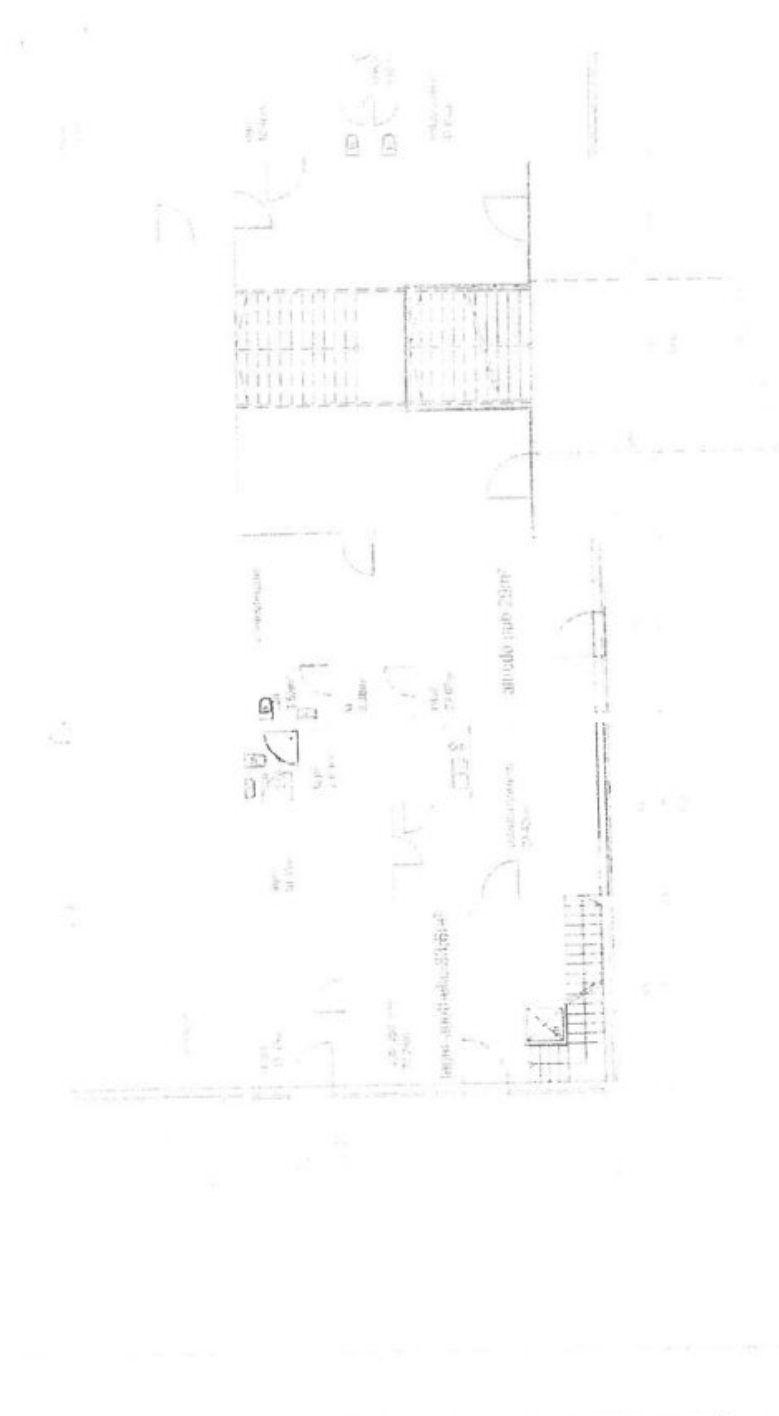








BEILAGE ↗



BEILAGE 2

emotion
apotheke 8.4.18

einsteinstr. 3, ekz muldenstraße: 4020 linz
office@emo-on-apotheke.at
tel. 0732.3-1591, fax: 0732.3-1592

Objektbeschreibung

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Einkaufs-/Vitalzentrum Muldenstraße / Einsteinstraße 5 :

Verwirklichen Sie Ihr Business-Konzept im Herzen des revitalisierten EKZ Muldenstraße! Diese großzügige Fläche bietet auf ca. 226 m² (inkl. Lager) den idealen Rahmen für Erfolg – ob als moderner Store, Praxis oder Büro.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Perfekte Sichtbarkeit:** Große Schaufensterfronten in einem stark frequentierten Siedlungsgebiet sowie im Ärzte- und Einkaufszentrum.
- **Sofortstart möglich:** Hochwertige Einrichtung (Büro/Apotheke) kann gegen geringe Ablöse übernommen werden.
- **Kundenkomfort:** Ausreichend Parkplätze direkt vor der Tür.
- **Flexibilität:** Befristung von 2 bis 12 Jahren – ganz nach Ihrem Businessplan.

Raumaufteilung & Kosten:

- **Gesamtfläche:** ca. 226,35 m² (187 m² Verkaufs-/Nutzfläche + 39 m² Lager).
- **Miete:** € 3.934,55 inkl. BK (exkl. MwSt.).
- **Weitere Kosten:** Heizung (Fernwärme) € 140,30 | Werbebeitrag € 90,00.
- **Kautions:** 3-4 Bruttomonatsmieten

Gesuchte Synergien: Nutzen Sie die vorhandene Kundenfrequenz! Besonders gefragt am Standort sind aktuell eine **Tierarztpraxis**, **Fitnessstudio**, ein **E-Bike-Fachhandel** oder ein **Reformhaus**.

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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