

**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

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	187,07 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	39,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.665,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.889,95 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.134,95 €
<b>Heizkosten:</b>	140,30 €
<b>USt.:</b>	806,05 €

## 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.

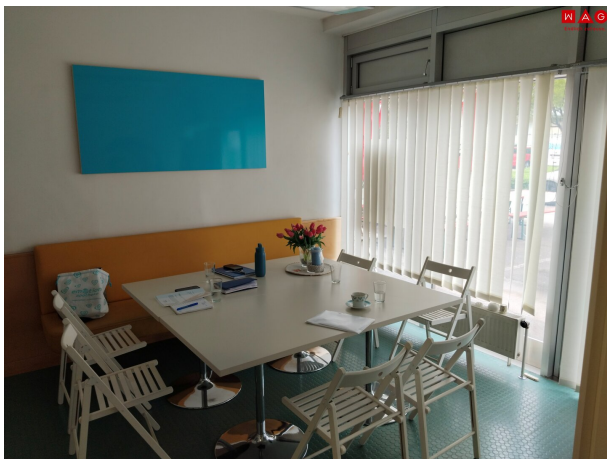




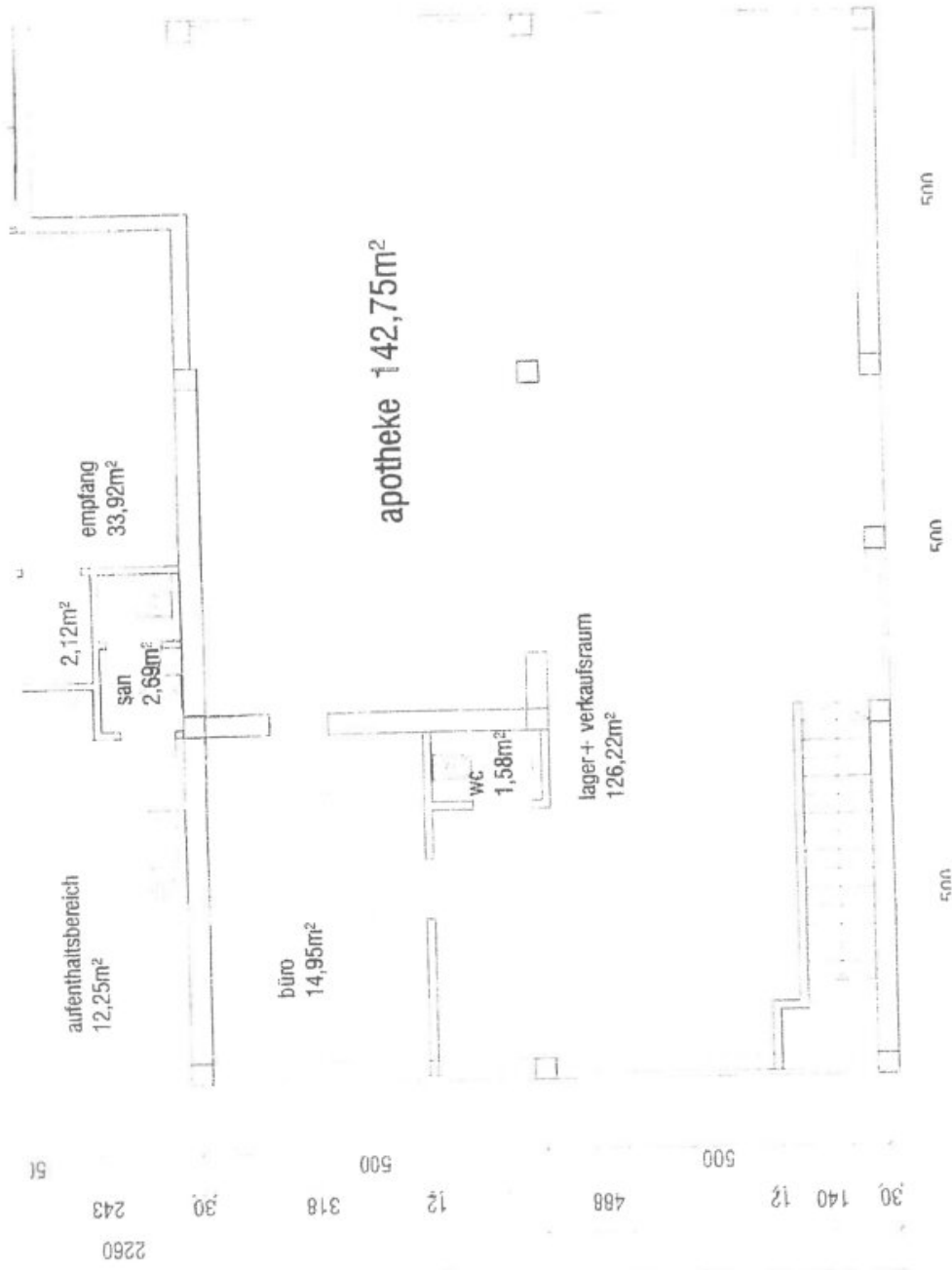




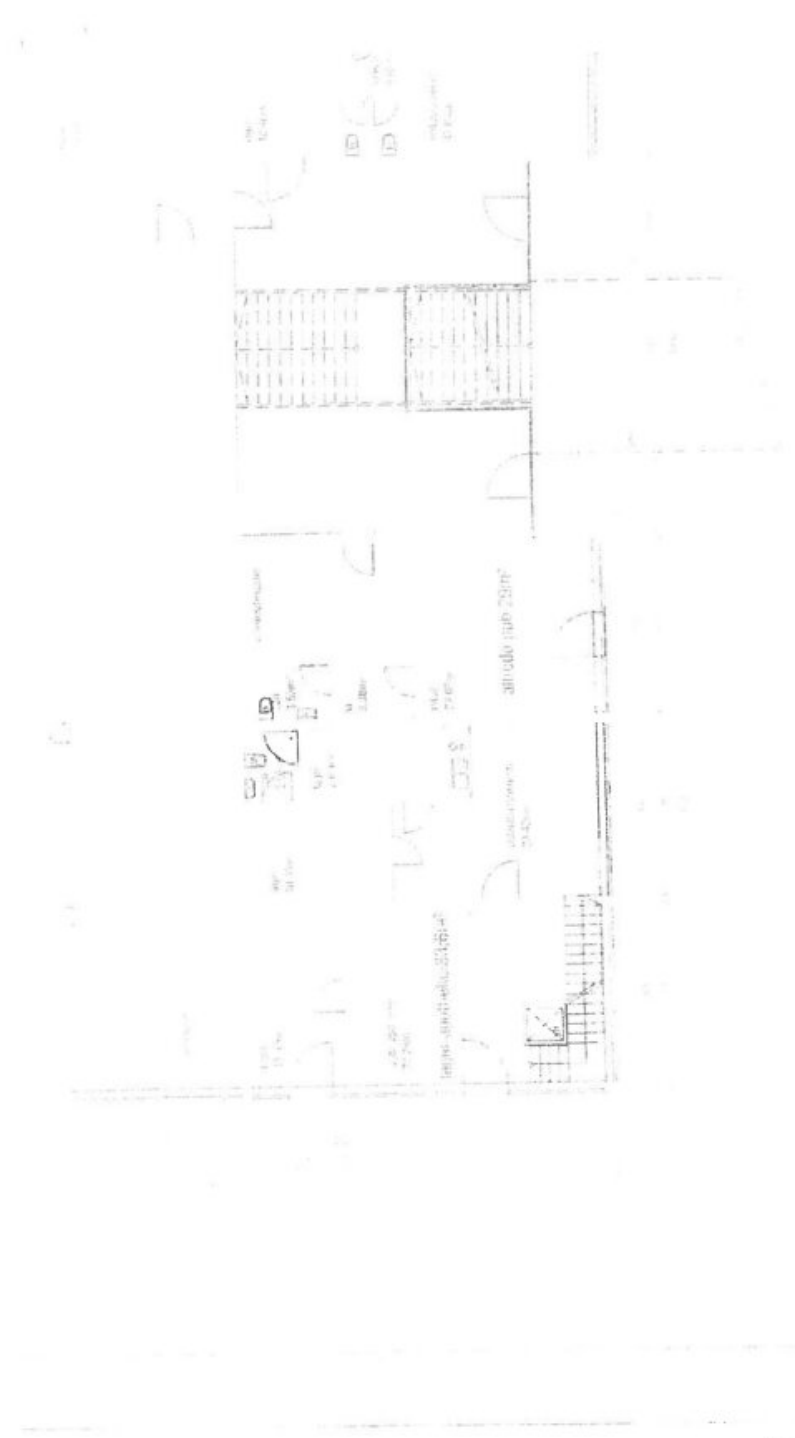








BEILAGE ↗



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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (187 m<sup>2</sup> Verkaufs-/Nutzfläche + 39 m<sup>2</sup> 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