

**FORUM OED: NEUBAU -  
Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche! Hohe  
Kundenfrequenz u. ein attraktives Gewerbeumfeld  
versprechen rosige Umsatzaussichten!**



Geschäftsfläche Forum Oed (Beispielbild 5)

**Objektnummer: 6650/26259**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	63,74 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	63,74 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	892,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.072,55 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	14,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,19 €
<b>USt.:</b>	214,51 €

## Ihr Ansprechpartner

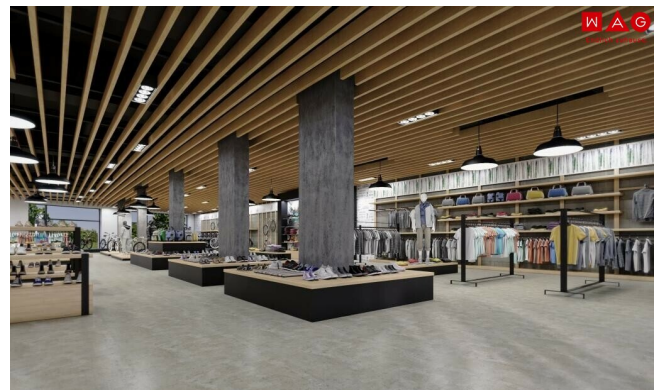
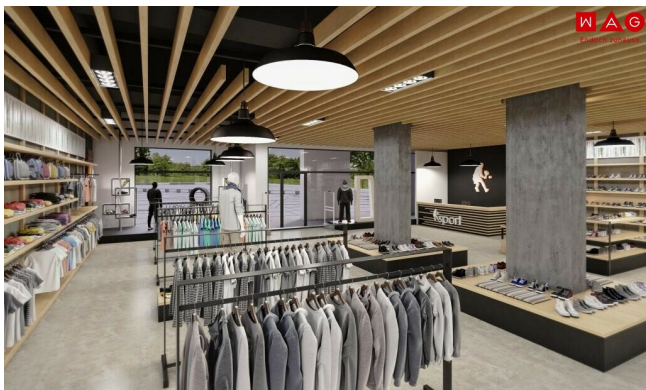


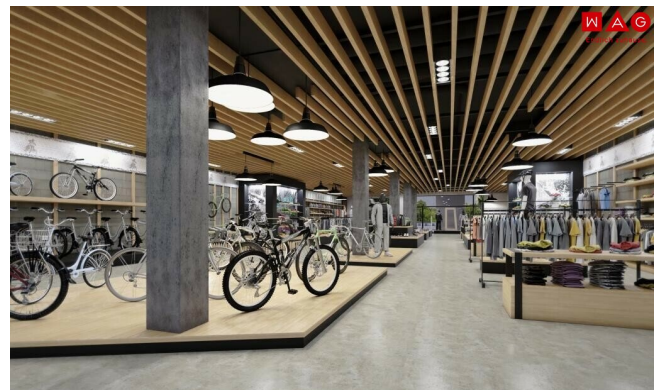
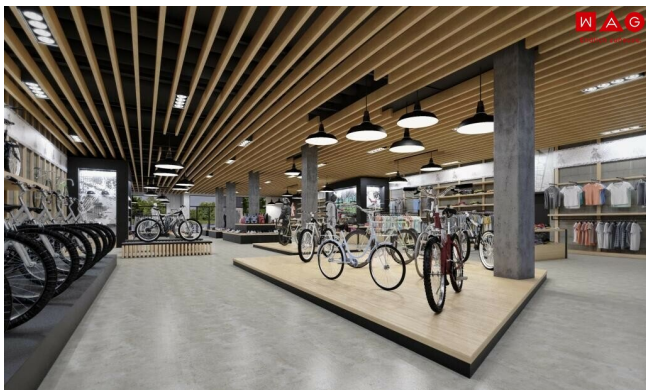
### Christoph Bachhuber

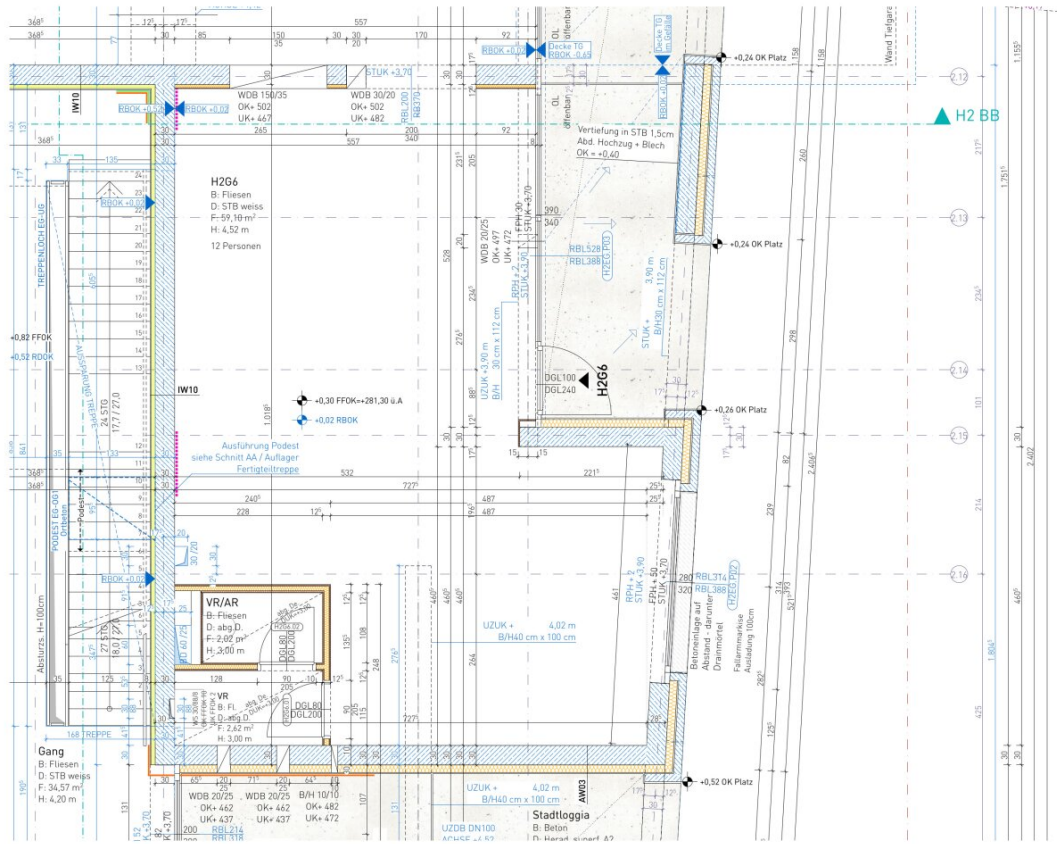
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

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

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







**GRUNDRISS H2G6 Eisdielen M=1:50**

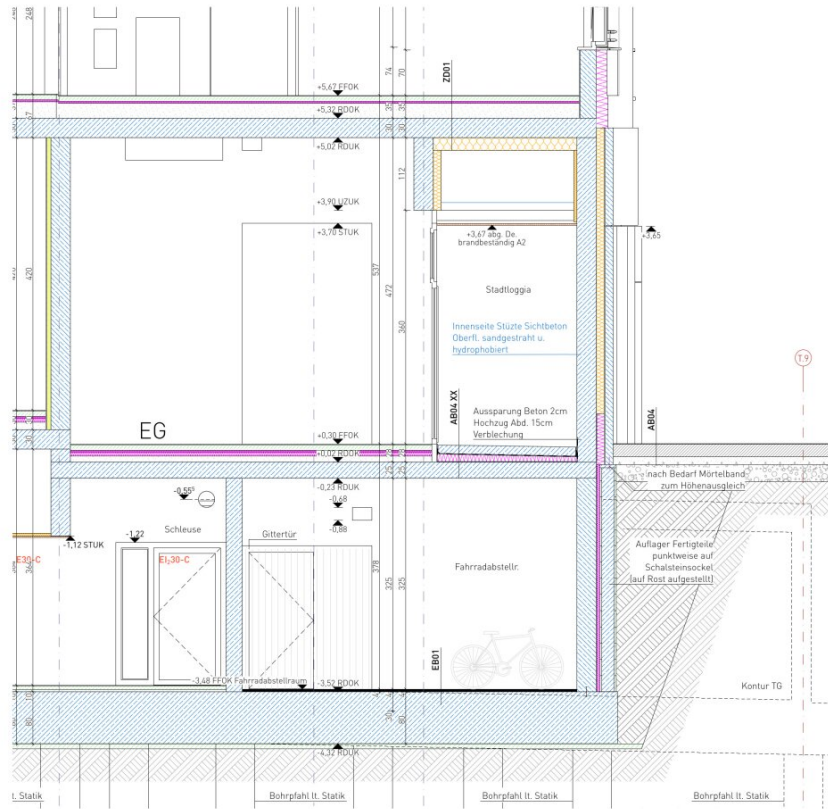
WC-Anlagen lt. Einreichplan - bei Änderung sind diese gesondert vom Mieter zu bewilligen (gewerblich u. baurechtlich)



Endlicht AG  
 mia2 ARCHITEKTUR ZT GmbH  
 Liebenreppasse 24  
 4202 Linz  
 +43 732 772 772  
 mail@mia2.at  
 www.mia2.at

**Forum OED / Haus 2**

PlanNr ZOD\_PP\_A\_H2G6\_01  
 PLANINHALT Grundriss  
 PNr 179a\_ZOD M=1:50  
 INDEX EDI  
 DATUM 10.01.20



SCHNITT H2G4 Bäckerei M=1:50

# Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Oed / Europastraße :

Diese gepflegte Gewerbefläche im Erdgeschoss besticht durch ihre helle, moderne Architektur, Schaufensterfronten und die frequentierte Lage im Linzer Stadtteil OED. Mit 66,77 m<sup>2</sup> Nutzfläche eignet sie sich ideal als Verkaufsfläche, Büro, Atelier, Ordination oder Studio.

## Objektbeschreibung:

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses und überzeugt durch ihre **barrierefreie Zugänglichkeit** sowie **attraktive Sichtlage**. Der großzügige, lichtdurchflutete Hauptraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein separater **Lagerraum** sowie **WC mit Vorraum** sind vorhanden. Durch die **Glasfront** zur Europastraße hin ist eine **sehr gute Werbewirksamkeit** gegeben – ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr oder Schaufensterpräsentation.

## Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 63,74 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Erdgeschoss, barrierefrei
- **Miete (inkl. Betriebskosten sowie USt):** € 1.287,06 / Monat
- **Miete Tiefgaragenstellplatz (inkl. Betriebskosten sowie USt):** € 98,22 / Monat
- **Kaution:** 3-4 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbarkeit:** 01. Juli 2026
- **Nutzung:** Büro, Praxis, Atelier, Einzelhandel, Studio oder Schauraum

## Ausstattung & Vorteile:

- **Modernes Neubauobjekt, Baujahr 2020**
- **Glasfront mit viel Tageslicht**

- **Hohe Decken** für ein großzügiges Raumgefühl
- **Alles auf einer Ebene**
- **Starke Kundenfrequenz**
- **Weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Moderne Beleuchtung** und innovative Haustechnik
- **Hochwertiger Fliesenboden**
- **WC-Anlage und Nebenraum** vorhanden
- **Gute Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Ausreichend Werbemöglichkeit** mittels einzigartiger Zunftschilder am Objekt gegeben

**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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap