

**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

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Verkaufsfläche:	64,00 m ²
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	A+ 27,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	892,36 €
Kaltmiete	1.072,55 €
Betriebskosten:	180,19 €
USt.:	214,51 €

Ihr Ansprechpartner

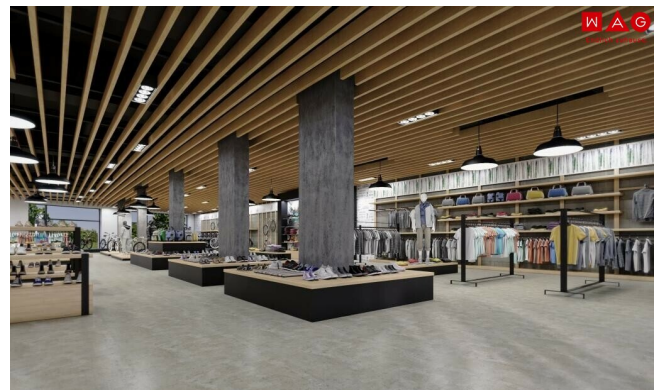
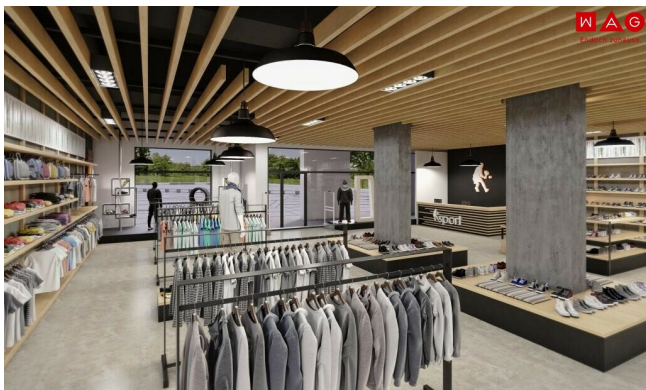


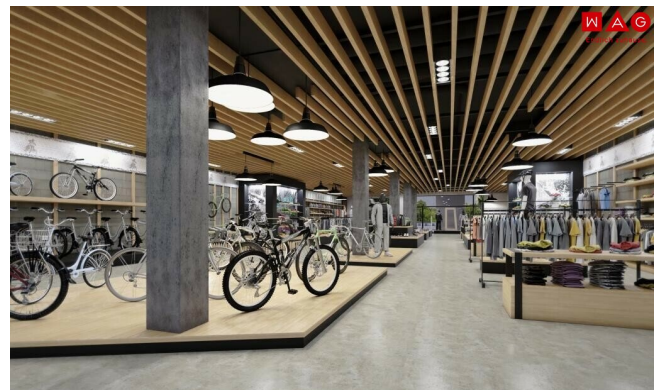
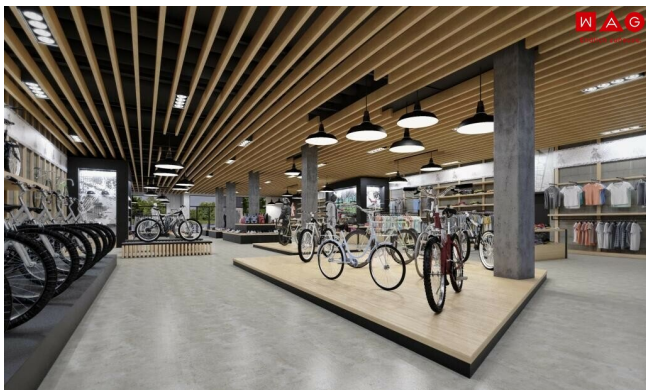
Christoph Bachhuber

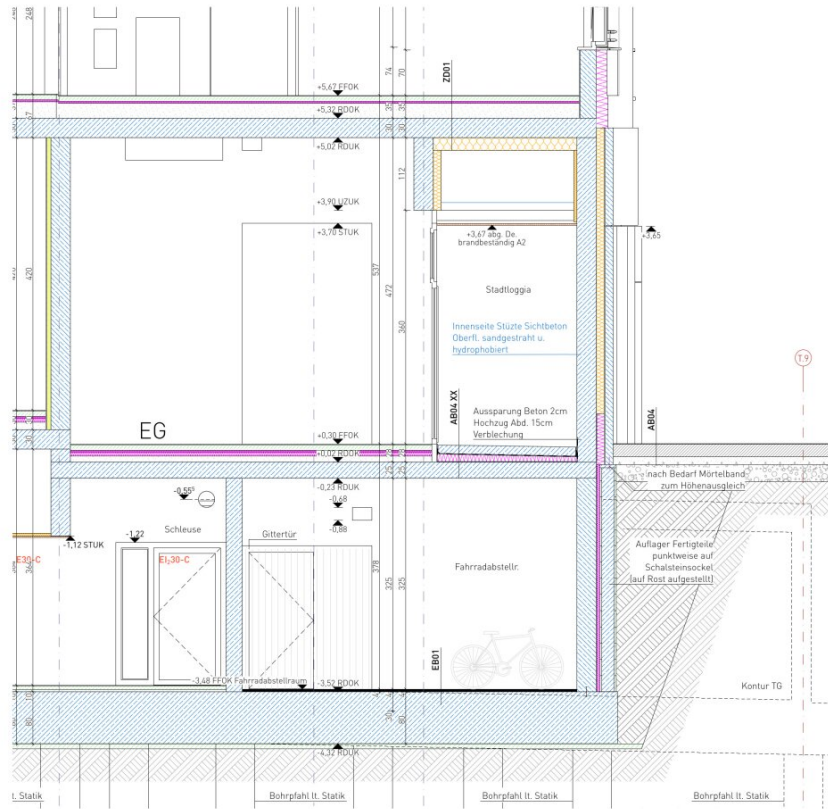
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

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

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







SCHNITT H2G4 Bäckerei M=1:50

Objektbeschreibung

Linz / Bindermichl / Oed / Europastraße :

Individuell gestaltbare und vielseitig nutzbare Gewerbefläche, auch GASTRO-Immobilie geeignet, für Ihre Geschäftsidee!

Ausgezeichnete frequentierte Lage, mit zusätzlicher hoher Bewohnerdichte im Umfeld, im nachgefragten Forum OED!

Provisionsfrei!

Ihre Vorteile auf einem Blick:

- OPTIONALE LAGERFLÄCHEN
- ERSTBEZUG - Baujahr 2021
- 64,00 m² Fläche in einer Ebene
- Starke Kundenfrequenz - hohe Bewohnerdichte
- Individuelle Planungsmöglichkeiten (großer Gestaltungsfreiraum)
- Ausreichend Stellplätze

Das Projekt:

In Linz Bindermichl-Oed gestaltet die WAG den gesamten Stadtteil neu. Das alte Einkaufszentrum "Eurocenter" macht einer

neuen Bebauung mit Geschäften und Gastronomie in Verbindung mit Wohnungen Platz. Gleichzeitig werden in der nahegelegenen

Albert-Schöpf-Siedlung sämtliche Wohnanlagen umfangreich saniert und die Dachgeschosse mit weiteren Wohnungen ausgebaut.

Im gesamten Stadtteil Oed entstehen so zusätzlich 300 neue Wohnungen. Durch diese Modernisierung und Neugestaltung erhält die Siedlung ein völlig neues modernes Gesicht und der gesamte Stadtteil Bindermichl-Oed kann seine ohnehin schon hohe Beliebtheit weiter ausbauen.

Die Fläche mit XL-Schaufenstern eignet sich optimal für zum Beispiel folgende Nutzungen:

Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich, Handel (Textil, Schreibwaren, Schuhe) Agentur, Atelier, Studio...

Seitens der Bewohner im Umfeld wurde z.B. mehrfach der Wunsch nach einem Reformhaus geäußert.

Lage:

Neben der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befindet sich die A7/A1 in unmittelbarer Nähe.

Dieser Standort überzeugt darüber hinaus durch die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld.

Rund um diese Geschäftsfläche befinden sich ca. 8.500 Wohnungen.

Verkehr: Straßenbahnhaltestelle: 1.500 m

Bushaltestelle: 50 m

Autobahnauffahrt: 700 m

Flughafen: 12,0 km

Kinder: Kindergarten: 100 m

Volksschule: 500 m

Neue Mittelschule: 500 m

Gymnasium: 1,5 km

Universität: 12 km

Einkaufen: Nächster Supermarkt (Spar): 50 m

Plus City: 3 km

Friseur: 50 m

Bäckerei: 50 m

Trafik: 50 m

Bank: 50 m

Fitnessstudio: 300 m

Post: 50 m

Gesundheit: Apotheke: 50 m

Ärztzentrum: 50 m

Freizeit: Hauptplatz Linz: 5 km

Gastronomie: 50 m

Sportpark Lissfeld: 500 m

Volkshaus Keferfeld: 500 m

ASKÖ: 500 m

Spiel- und Sportanlagen: 300 m

Kultur: Brucknerhaus: 7,0 km

Musiktheater: 4,5 km

Posthof: 3,1 km

Kulturzentrum Hof: 6,5 km

Miete inkl. Betriebs- u. Verwaltungskosten: ca. € 1.072,55 (exkl. MwSt.)

Heiz- und Warmwasserkosten (Prognose - abhängig vom Verwendungszweck): ca. € 70,40 (exkl. MwSt.)

Kaution: 3-4 Bruttomonatsmieten (auch in Form einer Bankgarantie möglich)

Variable Befristungsdauer zwischen 2 und 12 Jahren möglich!

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