

**LAGERHALLE (BJ 2022) mit integrierter Bürofläche in  
logistisch perfekter Linzer Zentralraumlage -  
(hochregaltaugliche) Innenhöhe 9 m - staufreie  
Verkehrsanbindung - max. Flexibilität dank moderner  
Bauteile**



**Objektnummer: 6650/26232**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Melissenweg
Art:	Halle / Lager / Produktion - Halle
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	1.070,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.070,61 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	918,36 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	152,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	A+ 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	7.350,00 €
Kaltmiete	7.802,10 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,87 €
Betriebskosten:	452,10 €
USt.:	1.560,42 €
Provisionsangabe:	

PROVISIOSNFREI

## Ihr Ansprechpartner

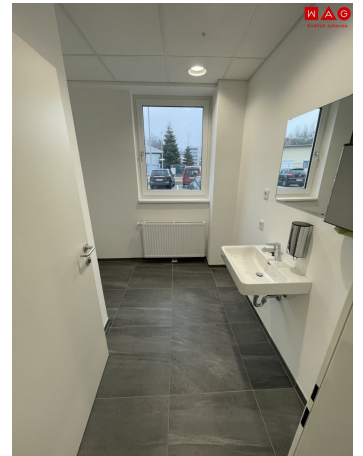


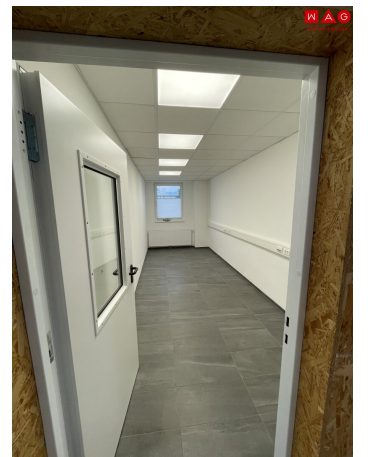
Christoph Bachhuber

















## Objektbeschreibung

Linz / Bergern / Salzburger Straße / Melissenweg : NEUBAU!!!

Individuell planbare/nutzbare sowie praktisch ausgestattete NEUBAU-Lagerhalle (Innenhöhe bis zu 9 m bei Kategorie 2 und bis zu 7,5 m bei Kategorie 3) mit 152,25 m<sup>2</sup> beheizter Bürofläche in bester Zentralraumlage mit idealer Infrastruktur und staufreier Verkehrsanbindung (A1 und A7) zu vermieten! Hohe Flexibilität bzgl. Verwendungszweck dank modernster Bauweise! Die gesamte Halle kann auf Wunsch sowohl beheizt als auch klimatisiert werden.

- Bürofläche (beheizt) 152,25 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche (auf einer Ebene) 918,36 m<sup>2</sup>
- 7-12 KFZ-Stellplätze inkl.

Ausstattung:

Heizung (Büro), (Warm-)Wasser, (Stark-)Strom, Internet und auf Wunsch auch mehr...

Miete (exkl. MwSt.): ca. € 7.471,46 inkl. Betriebskosten (Versicherung, Grundsteuer, Verwaltungskosten...)

Kaution: 3-4 Bruttomonatsmieten

BEFRISTUNG VON 2 - 12 JAHRE 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 <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap