

**Landstraße: Geschäftslokal. Sichtbar. Gut erreichbar.**



**Objektnummer: 4261**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.462,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,50 €
<b>Heizkosten:</b>	208,80 €
<b>USt.:</b>	1.734,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Irmgard Donko**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637 1480  
H +43 664 60 864 102  
F +43 732 7637 1285

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

# √KB IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Beste Sichtbarkeit und geräumige Flächen zeichnen diese Immobilie aus.

**Bestens geeignet für Fitnessstudios und anderen Body Workouts. Auch Yoga- oder Tanzstudios finden hier den perfekten Raum sich zu entfalten.**

Diese Immobilie verfügt über insgesamt ca. 290m<sup>2</sup> - aufgeteilt auf 3 Geschosse:

ca. 90m<sup>2</sup> im Erdgeschoss + ca. 111m<sup>2</sup> im 1.Obergeschoss und ca. 89m<sup>2</sup> im Kellergeschoss.

Die Fläche befindet sich im Rohzustand und kann in Absprache mit dem Eigentümer adaptiert werden.

Die direkte öffentliche Anbindung (Straßenbahn) ist ein weiterer Vorteil für Ihre Kunden.

HWB: Klasse E

### **Miete:**

Euro 10.406,-- inklusive Betriebskosten, Heizkosten und 20% USt., zzgl. Strom

### **Kaution:**

Euro 31.218,--

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

### **Mieterprovision:**

3 Bruttomonatsmieten zuzügl. 20% USt.

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung bei Mag.

Irmgard Donko unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1480 od. 0664 60 864 102.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap