

# Geschäftsfläche mit Schaufensterfront auf der Linzer Landstraße zu vermieten!

Next Immobilien  
GmbH

Geschäftsfläche  
zu vermieten!

[www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)

Geschäftsfläche zu vermieten

**Objektnummer: 6271/21870**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	477,63 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.525,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.447,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	25,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	922,00 €
<b>USt.:</b>	2.489,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Ideale Erstbezugs-Geschäftsfläche direkt auf der Linzer Landstraße zu vermieten!

Die großzügige Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Neubauprojekts (übergeordnet befinden sich sieben Geschosse hochwertiges Wohnen), welches im Frühling 2025 fertig gestellt wird. Die Fläche wird im Rohbau samt Gebäudehülle übergeben, somit ist der Ausbau nach Mieterwunsch flexibel.

Die Geschäftsfläche in sehr guter Frequenzlage direkt an der Linzer Landstraße verfügt über ca. 477,63m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Diese teilt sich in insgesamt ca. 425,82m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ca. 51,81m<sup>2</sup> Nebenflächen und punktet mit einer großzügigen Schaufensterfront, welche eine perfekte Bewerbungsmöglichkeit garantiert. Die Fläche kann auch bei Bedarf geteilt werden (ca. 200m<sup>2</sup>).

### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ca. € 25,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Betriebskosten)
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ca. € 2,00/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Heiz- und Stromkosten)

Die monatlichen Kosten für Heizung und Strom werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund der idealen Lage - direkt auf der Linzer Landstraße - ist eine hohe Fußgängerfrequenz garantiert!

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Widmung: Kerngebiet

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap