

**Großzügige Geschäftsfläche mit ca. 849 m<sup>2</sup> in Linzer  
Zentrumslage nahe der Landstraße zu vermieten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/21839**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	849,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.735,00 €
<b>Kaltmiete</b>	14.916,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.181,91 €
<b>Heizkosten:</b>	483,93 €
<b>USt.:</b>	3.080,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



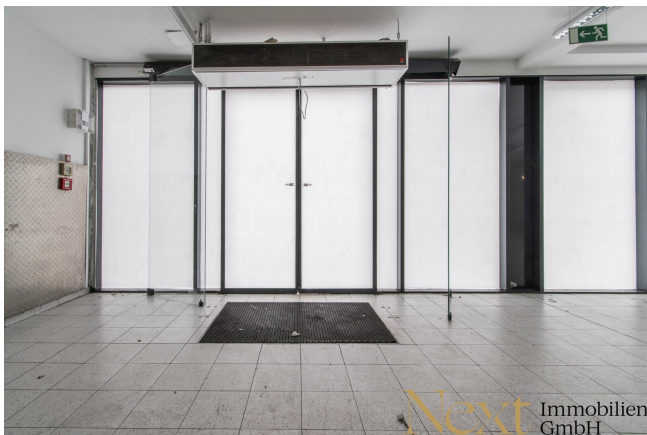
**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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











## Objektbeschreibung

Ansprechende Geschäftsfläche in zentraler Linzer Lage zu vermieten!

Die Geschäftsfläche mit insgesamt ca. 849,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche beinhaltet eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche und ca. 249 m<sup>2</sup> Kühl-, Lager-, Sozialräume.

Die frei werdende Fläche befindet sich im Erdgeschoß eines zentral gelegenen Bürogebäudes nahe der Linzer Landstraße! Bis dato wurde die Fläche als Diskonter genutzt.

Die An- und Ablieferung erfolgt problemlos über die Scharitzerstraße und dem hinteren Bereich des Geschäftslokales.

Das Objekt punktet nicht nur mit bester öffentlicher Verkehrsanbindung, sondern auch mit einer idealen Raumaufteilung wie folgt:

### AUFTEILUNG:

- Verkaufsraum
- Müllraum
- Lager
- Frischdienst
- Tiefkühlraum
- Kühlraum
- Fleischarbeitsraum
- Fleischkühlraum
- Büro / Aufenthaltsraum
- Garderobe Herren
- Garderobe Damen



- Waschraum Herren
- Waschraum Damen
- WC Herren
- WC Damen

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle "Volksgarten" und auch der Linzer Bahnhof ist in ca. 5 Gehminuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: € 12.735,- zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 1.867,80 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten II monatl. netto: € 314,11 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 483,93 zzgl. 20% USt
- SUMME monatl. netto: € 15.400,84 zzgl. 20% USt

Mietbeginn: ab 01. Juli 2024 möglich

Die Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Widmung: Kerngebiet

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **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