



Inserat ID: 89822

erstellt am : 11.09.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2496.67€

Straße:

4030 Linz

Oberösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Vanessa Vanessa

Tel: +43 664 4019893

foelker@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 346.4m<sup>2</sup>

## **Ideale Gewerbefläche im Zentrum von Ebelsberg zu vermieten!**



### **Ansprechende Gewerbefläche in Ebelsberg/Linz zu vermieten!**

Die Fläche mit ca. 346,4m<sup>2</sup> liegt sehr zentral an der Durchzugsstraße im Linzer Stadtteil Ebelsberg und bietet sich daher ideal für Ihre Geschäftsidee an.

Derzeit dient das Obergeschoß als Bürofläche, welches jedoch bei Bedarf auch als zusätzlicher Verkaufsraum genutzt werden kann.

Die Geschoße sind mittels interner Treppe verbunden.

Die Straßenbahn befindet sich direkt vor dem Objekt.

Nahversorger, wie Spar, sind fußläufig erreichbar. Auch diverse Gastronomen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### AUFTEILUNG:

- EG: ca. 208m<sup>2</sup>
- 1.OG: ca. 75,40m<sup>2</sup>
- UG: ca. 63m<sup>2</sup>

Eine Einzelgarage nebenan samt Abstellmöglichkeit davor, kann zusätzlich zu monatl. netto ? 65,00 zzgl. 20% USt angemietet werden.

Für Ihre Kunden stehen in der umliegenden Kurzparkzone ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto: ? 2.100,00 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: ? 1,14/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: ? 0,40/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 Bruttomonatsmiete 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/infrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz/infrastruktur/)

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Krankenhaus &lt;5.000m  
Klinik &lt;3.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Universität &lt;5.500m  
Höhere Schule &lt;7.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;2.000m  
Post &lt;2.000m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;2.000m  
Flughafen &lt;6.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 346.4m<sup>2</sup>

hwbwert: 162m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.4m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2496.67€

Nebenkosten: 396.67€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vanessa

Nachname: Vanessa

Tel.: +43 664 4019893

E-Mail: foelker@nextimmobilien.at