



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2850/6075**  
Objekt Typ: **Geschäft**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4020 Linz, Einsteinstraße**  
Ges. Kosten: **€ 3.019,-**  
Verkaufsfläche: **190,61 m²**

## Kontakt



**Christoph Bachhuber**

+43/(0)50 338 334 Weitere

+43/(0)664/2816336 Objekte von

[christoph.bachhuber@wag.at](mailto:christoph.bachhuber@wag.at) diesem

**WAG**

**Wohnungsanlagen**

**Gesellschaft mbH**

4025 Linz,  
Mörikeweg 6

## Beschreibung

**Zentrum Muldenstrasse: Büro-/Ordi.-/Schauräumfläche im revitalisierten NVZ - 1A-Passantenfreq.! Profitieren Sie vom etablierten Gesundheits-Umfeld!**

Linz / Spallerhof / Niedernhart / Einkaufszentrum Muldenstraße / Einsteinstraße 7 :

Gewerbefläche mit Wettbewerbsvorteil im Ausmaß von gesamt rd. 230,00 m<sup>2</sup> im generalsanierten revitalisiertem Einkaufszentrum Muldenstraße/Niedernhart, ausreichend Kundenparkplätze direkt vor der Geschäftsfläche vorhanden.

Perfekt geeignet für den Einzelhandel mit Waren aller Art, aber auch folgende Nutzungen würden sich anbieten:

Handel (Shop), Büro, Ordination, Dienstleistungsbereich (Wellness), Studio (Fitnessstudio), Agentur, Werkstatt (Fahrrad, Motorrad...), Vereine, Kursräumlichkeiten...

Seitens unserer Mieterschaft würde zum Beispiel eine starke Nachfrage nach einer Tierarztpraxis und nach einem Fachhandel für E-Bikes (Pedelects) bestehen.

Gut frequentierte Lage, eingebettet in das dicht bewohnte Siedlungsgebiet Spallerhof im beliebtem Einkaufszentrum Muldenstraße, große Schaufensterflächen...

Ideale Infrastruktur: Autobahnanschluss, Kindergarten, Schulen, Vitalzentrum, Ärztezentrum, Straßenbahn, Bus...

Ausstattung:

Heizung: Fernwärme, WAG-TV (Kabel), Telefon und  
Internetanschlussmöglichkeit, neu saniert

Miete: € 2.673,56 inkl. Betriebskosten, exkl. MwSt.

Heizung: € 132,95 exkl. MwSt.

Werbebeitrag: € 50,- exkl. MwSt.

Kaution: € 9.000,00

Variable Befristungsdauer zwischen 2 und 12 Jahren möglich!

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung und vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung!

Nettomiete:	€ 1.776,-
USt Miete	€ 355,-
Bruttomiete:	€ 2.131,-
Betriebskosten:	€ 888,-
Heizkosten:	€ 180,-
Ges. Kosten:	€ 3.019,-
Kaution:	€ 8.600,-

---

Verkaufsfläche:	190,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	224,70 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	ab sofort
Mietdauer:	von 2 bis 12 Jahre
WC:	1
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Zustand:	sehr gut
Strassenfront 1:	10 m
HWB:	115.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	C

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Einkaufsstrasse/-zentrum;  
**Lageklassifizierung:** A; **Ausstattung:** barrierefrei, Neubau; **Portalzustand:** Gut; **Frequenz:** Hohe  
Fussgängerfrequenz

---







