

# Exposé

## Ausstellungsfläche in Linz

### Geschäftslokal im Herzen von Linz-Ebelsberg



Objekt-Nr. **OM-436331**

### Ausstellungsfläche

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eva Mayrhofer

Wienerstraße 488  
4030 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	114,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	114,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	1
Zustand	renoviert	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet werden Geschäftsräumlichkeiten in der Wienerstraße 488, 4030 Linz-Ebelsberg, bestehend aus

Büro- und Geschäftsflächen im Erdgeschoss im Ausmaß von ca. 65,3 m<sup>2</sup> und

Büro- und Lagerflächen im Halbkellergeschoss im Ausmaß von ca. 48,5 m<sup>2</sup>.

Gesamtfläche somit ca. 114 m<sup>2</sup> (Aufteilung vgl. Plan).

Das Objekt ist durch eine Wendeltreppe verbunden.

## Ausstattung

Eine Teeküche ist vorhanden und ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung während der Arbeitstage. Ein Personenaufzug ist ebenso vorhanden.

Preisinformation:

Miete: € 1.250,00 (exkl. USt)

Miete: € 1.500,00 (inkl. 20 % USt)

Betriebskosten: € 216,41 (exkl. USt)

Betriebskosten: € 259,69 (inkl. 20 % USt)

Zum Objekt gehört ein Parkplatz, der extra anzumieten ist.

Die Verrechnung der anfallenden Strom-, Gas- und Wärmekosten hat zwischen dem Mieter und dem jeweiligen Versorgungsunternehmen auf direktem Weg zu erfolgen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich: Tel.Nº 0676/8141 22226 - Eva Mayrhofer

Keine Maklerprovision!

## Lage

Das Geschäftslokal liegt direkt an der gut frequentierten Wienerstraße im Zentrum von Ebelsberg und ist mit der Straßenbahn und diversen Busverbindungen öffentlich sehr gut erreichbar.

# Exposé - Galerie



EG Geschäftsraum straßenseitig



EG Geschäftsraum straßenseitig

# Exposé - Galerie



EG Teeküche\_WC



EG Geschäft/Büro hofseitig

# Exposé - Galerie



EG Geschäft/Büro hofseitig



Wendeltreppe zw. EG und KG

# Exposé - Galerie



KG Abstell-/Lagerfläche



KG Büro/ev. Werkstatt

# Exposé - Galerie



KG Abstell-/Lagerfläche

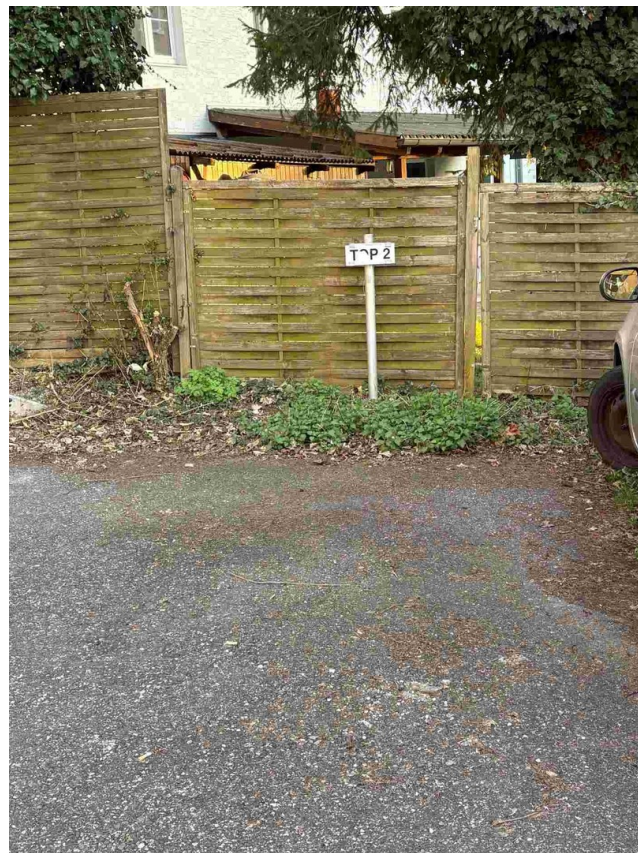


KG Heizraum

# Exposé - Galerie

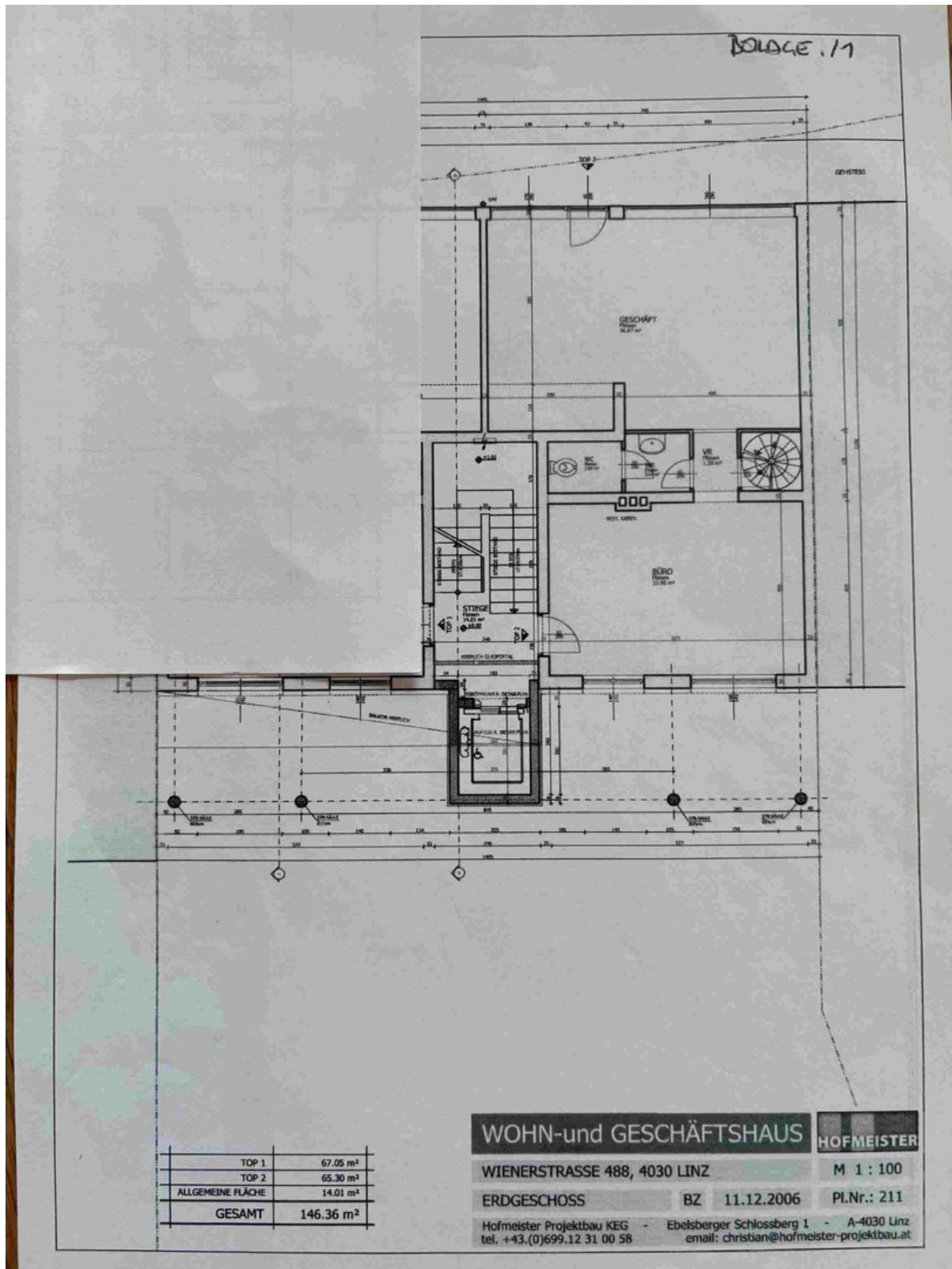


Geschäftsansicht Straßenseite



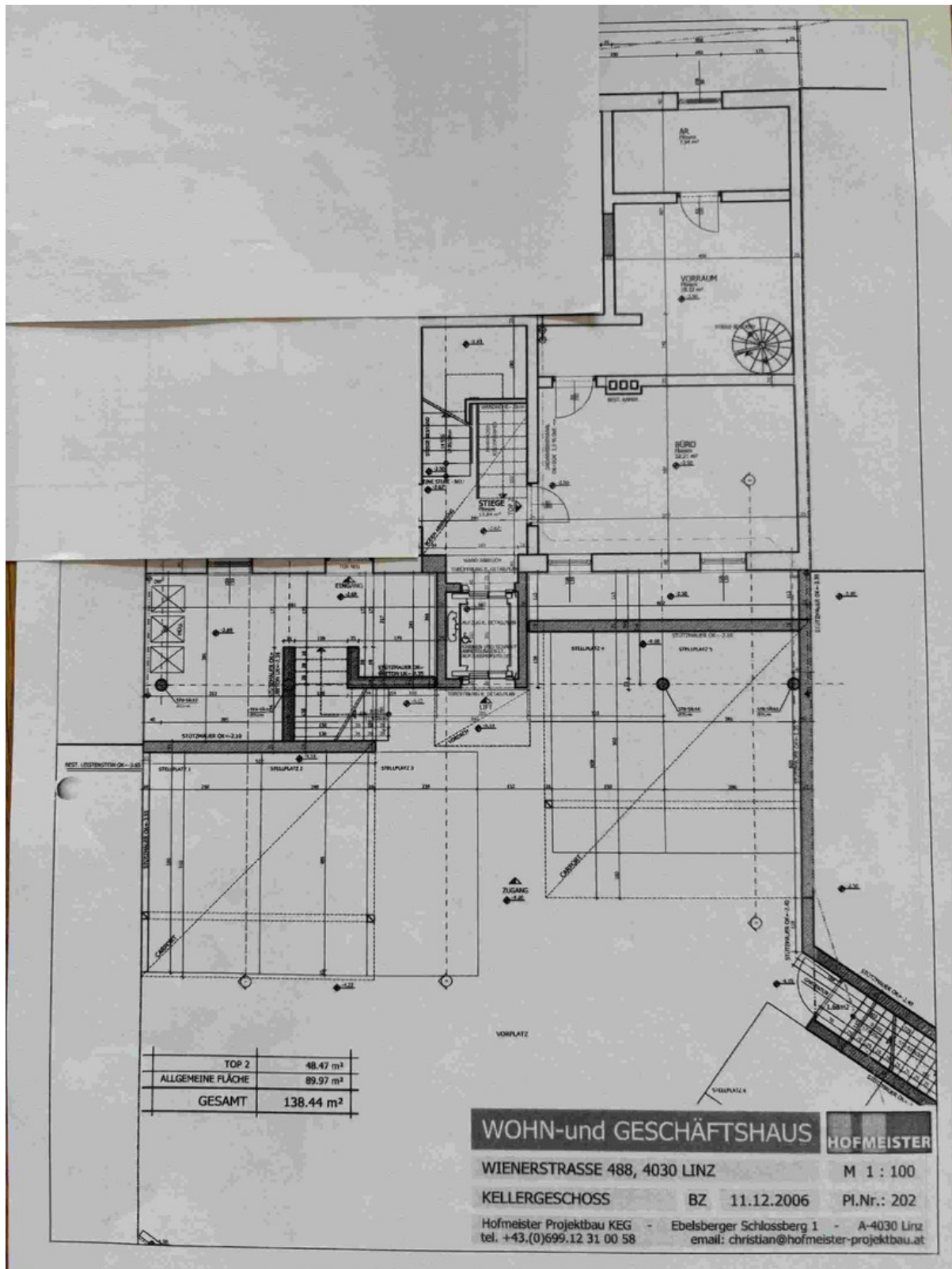
Parkplatz hofseitig

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Halbkellergeschoss