

## **Büro-, Geschäfts- oder Ausstellungslokal mit großflächiger Auslagenfront**



Eingang

**Objektnummer: 1033\_25896**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	360,27 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	360,27 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	3.273,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.728,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

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











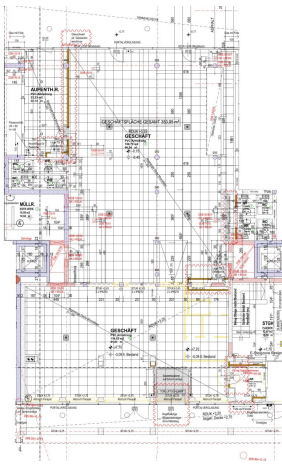














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen TOP Standort zwischen Stadtzentrum und Steyr-Werke mit hoher Fußgängerfrequenz, bester Sichtbarkeit, sehr guter öffentlicher Anbindung und einer Tiefgarage im Haus.

Die Geschäftsfläche ist bestens geeignet als Ladenlokal, Büro mit Kundenbereich oder als Ausstellungsfläche.

### Ausstattung

- Große, barrierefreie Hauptfläche (ca. 313 m<sup>2</sup>)
- Großflächige Portalverglasung auf Vorder- und Rückseite (14 m Schaufensterfront)
- Eingang mit Lüftung/Wärmeschleuse
- Nebenraum mit Teeküche (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Kunden sowie Mitarbeiter WCs
- Tiefgarage im Haus für Kunden. Dauerstellplätze für Mitarbeiter sind anmietbar.

Die Geschäftsfläche kann individuell aus- und umgebaut werden. Z.B. Unterteilung in Büro- oder Semianräume, Verkaufsfläche und Lager, Showroom und Backoffice. Der Eigentümer ist gerne bereit, den Ausbau zu fördern.

### Objekt

- Modernes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Ärztezentrum, Versicherung und Bankfiliale als unmittelbare Nachbarn
- Große Einzelhändler (Billa Plus, Hofer, Adler, Fressnapf, Intersport) innerhalb von 300 m
- Zahlreiche kleinere Geschäfte und Gastronomie in unmittelbarer Umgebung

### Verkehrsanbindung

- Bushaltestellen direkt vor dem Objekt mit Anfahrt mehrerer Stadtbusse
- Steyr Bahnhof und Busbahnhof fußläufig schnell zu erreichen (450m)
- Sehr gute Erreichbarkeit über Durchgangsstraßen B122 und B115

Dadurch ergibt sich eine hohe Fußgängerfrequenz, sehr guter Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

Provision Mieter: 2 BMMAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2000	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	728	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	545,6	
-----			
Gesamtbetrag	€	3273,6	
-----			
Heizwärmebedarf 42.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
f:			

Klasse HeizwärmB  
bedarf:  
Faktor Gesamten0.84  
ergieeffizienz:  
Klasse Faktor GeA  
samtenergieeffizi  
enz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.