



**FREQUENZ-  
KAISER MIT  
1.700 m<sup>2</sup>  
VERKAUFSFLÄCHE**



**Hochfrequentiertes Geschäftslokal über zwei Ebenen in bester Innenstadtlage!**  
*Mozartstraße 12-14, 4020 Linz*

**HIER werden Sie gesehen! Riesige Verkaufsfläche mit weitläufiger Auslagenfront und hauseigener Tiefgarage an der Mozartstraße, einen Katzensprung von der belebten Linzer Shoppingmeile - der Landstraße entfernt!**

**Details zum Objekt:** Der Lift (Traglast ca. 2.200 kg, Kabine wird erneuert) verbindet das EG mit dem 1.OG, außerdem ist die Geschäftsfläche derzeit innerhalb mit einer Treppe sowie einer Rolltreppe verbunden. Vom 1.OG in das 3.OG besteht ein kleiner Lastenlift (kann stillgelegt werden) sowie ein internes Treppenhaus. Der Mitarbeiterzugang im 1.OG sowie die Räumlichkeiten im 3.OG können natürlich ebenso über das allgemeine Stiegenhaus erreicht werden. Die Raumhöhe im EG beträgt 344 cm (Rohdecke) sowie 298 cm bei abgehängter Decke. Raumhöhe im 1.OG sind 338 cm (Rohdecke) und 289 cm mit abgehängter Decke.

**GESAMTNUTZFLÄCHE aufgeteilt wie folgt:**

ERDGESCHOSS	ca. 664 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	(Verkaufsfläche mit riesiger Auslagenfront)
1.OBERGESCHOSS	ca. 777 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	(Verkaufsfläche mit Auslagenfront und Erker)
2.OBERGESCHOSS	ca. 56 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	(Technikraum und Verbindungstreppe)
3.OBERGESCHOSS	ca. 203 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	(ehem. Schneiderei, Sozialräume, Lager)
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 1.700 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche</b>	
1.UNTERGESCHOS	ca. 20 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	(Technikräume / Zubehör) - keine Miete aber BK!

**MIETE: € 37.400,00 / Monat netto zzgl. 20 % USt.**

Betriebskosten:	€ 4.150,00 / Monat netto zzgl. 20 % USt.
Umsatzsteuer:	€ 8.310,00 / Monat
Gesamtmiete:	€ 49.860,00 / Monat brutto zzgl. Heizung & Kälteanlage (separate Verrechnung Fa. Minol Messtechnik)
Kautions:	€ 200.000,- (4 Brutto-Monatsmieten), in Form einer Bankgarantie
Provision:	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. USt.
Übergabe:	Edelrohbau (Lift im Lokal, Fußbodenheizung und vieles mehr)

**Sie benötigen weitere Büroflächen für Ihre Mitarbeiter?**

Im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft steht eine helle Bürofläche mit ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Anmietung bereit.

**Interesse? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie bei etwaigen Rückfragen unseren Herrn Manuel Wolfsteiner, MBA (0664 88 62 41 24) der Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung steht!**

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen - wenngleich sie sorgfältig erstellt wurden - nur der unverbindlichen Information und beruhen auf dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Der Eigentümer und der Vermittler PROJEKTAS (Feistritzer Hinz GmbH & Co OG, 4020 Linz) übernehmen gegenüber Dritten keine Verantwortung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Angaben. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass nur im Abschlussfalle ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 MM zzgl. 20 % USt. für die Verdienstlichkeit des Vermittlers in Rechnung gestellt wird. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass PROJEKTAS als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem Vermittler und dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Druckfehler, Änderungen und Irrtümer vorbehalten! Stand 01.2018, HWB 52

**IHR ANSPRECHPARTNER:**

**Manuel Wolfsteiner, MBA**

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Museumstraße 9 | 4020 Linz  
wolfsteiner@projektas.at | www.projektas.at

Tel.: 0732 / 77 0 88 5 | Mobil: 0664 88 62 41 24