



Nahversorgungszentrum Auwiesen

Wüstenrotplatz 2+4, 4030 Linz

ALLES, WAS ICH BRAUCHE

... beschreibt nicht nur den ausgezeichneten Branchenmix des Nahversorgungszentrums Auwiesen, sondern steht auch für das angenehme und attraktive Einkaufserlebnis in einem modernen neu gestalteten Gebäude.

Die bequeme Erreichbarkeit des Zentrums ist durch die direkt beim Haupteingang gelegenen Endhaltestellen der Straßenbahnlinie 1 und Autobuslinie 12 gegeben.

Auf 3.700 m² Geschäftsflächen finden die 23.000 Stadtteilbewohner im Süden von Linz alles, was man zum täglichen Leben braucht.

Ausgehend von einer visionären Überbauungs-Idee wurden, mit der GWG Linz als Partner, im Mai 2022 63 Wohnungen übergeben und entstand Wohnraum über der Verkaufsfläche für ca. 150 Menschen mit perfekter Infrastruktur.





Perfekter Branchenmix

An einem Einkaufstag in Auwiesen kauft man Lebensmittel bei Billa, ein Parfum bei Bipa, Kleidung bei KIK und Zeitschriften in der Trafik. Zuvor lässt man sich bei Klipp einen Haarschnitt verpassen, kauft Medikamente in der Apotheke oder holt seine reparierten Schuhe beim Schuster ab. Nach den vielseitigen Erledigungen belohnt man sich mit einer Pizza oder Kebap, einer Mehlspeise bei Fenzl oder einem Eis im Eiscafe.



Billa



Bipa



Klipp



Kik



SOMA



Apotheke



Trafik



Bäckerei Fenzl



Schuster



Massage



Pizza Express



Eiscafe



Im Zentrum von Auwiesen



Perfekte Infrastruktur

Das Nahversorgungszentrum Auwiesen ist sehr zentral gelegen. In unmittelbarer Nachbarschaft am Wüstenrotplatz befindet sich das Volkshaus Auwiesen der Stadt Linz. Die Anreise mit der Straßenbahn ist schnell, einfach und komfortabel und die Haltestelle ist direkt vor dem Gebäude, genau wie jene der Buslinie 12. Auch mit dem Auto hat man es beim Einkaufen bequem. Es steht eine **Tiefgarage** zur Verfügung, in der man 2 Stunden gratis parken kann.

Nahversorgungszentrum Auwiesen, Wüstenrotplatz 2+4, 4030 Linz

Wohnungen über der

Geschäftsfläche

63 Wohnungen

Parkplätze in Tiefgarage

ca. 120 Stellplätze

Nächste Haltestelle

unmittelbar beim Haupteingang

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinie 12

Straßenbahnlinien 1 Endhaltestelle

Tagesfrequenz

5.700 Aus- und Einsteiger



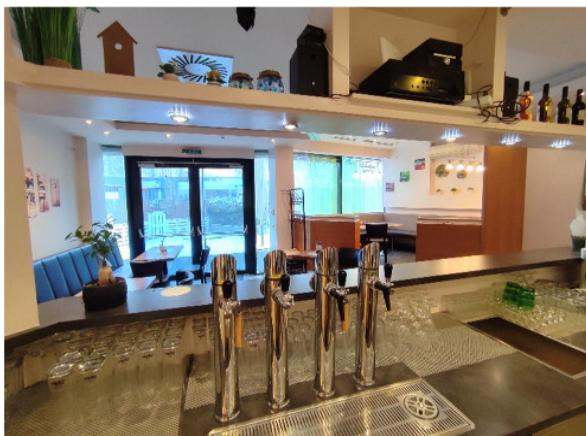
Der Stadtteil Kleinmünchen-Auwiesen liegt im Süden von Linz. Er wird im Nordwesten durch die Salzburger Straße und die Willingerstraße, im Westen von der Mühlkreis Autobahn, im Südosten durch die Traun und im Osten durch die Westbahn begrenzt.

Einwohner Kleinmünchen-Auwiesen (Stand 01.01.2023): 23.068

Einwohner Linz Süd (Stand 01.01.2023): 58.435



TOP 14 - VOLL AUSGESTATTETES LOKAL MIT GASTGARTEN



GESAMTNUTZFLÄCHE 95 M² + 55 M² GASTGARTEN

KEINE PROVISION

- + INKL. SCHANKANLAGE UND GLÄSER
- + BARBEREICH (FÜR CA. 10 PERSONEN) MIT BELEUCHTUNGSBOARD
- + SITZECKE MIT TISCHEN (FÜR CA. 25 PERSONEN)
- + EXTRA RAUM FÜR CA. 20 PERSONEN FÜR „GESCHLOSSENE GESELLSCHAFT“
- + KÜCHE SOWIE OBER- / UNTERSCHRÄNKE
- + KLIMAANLAGE / ABGEHÄNGTE DECKE MIT SPOTS / FLIESENBODEN
- + SANITÄRANLAGEN - HERREN WC / DAMEN WC

KOSTEN

Miete netto	EUR 890,00
Betriebskosten netto	EUR 370,11
Umsatzsteuer 20 %	EUR 252,02

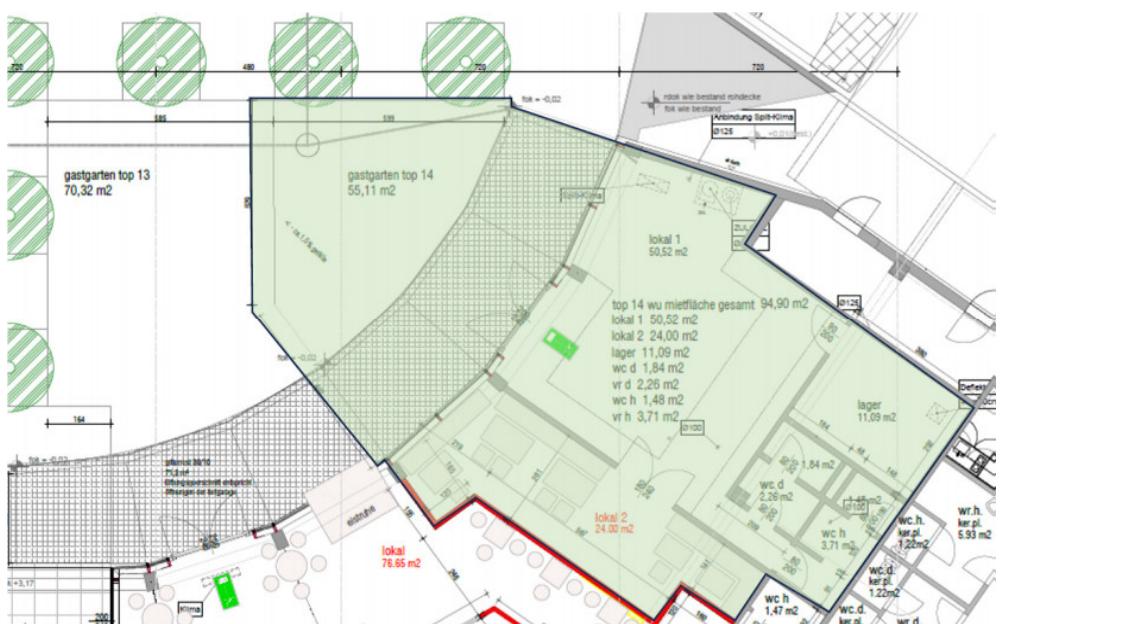
Gesamtbelastung monatlich EUR 1.512,13

Kaution EUR 4.500,00

Keine Provision

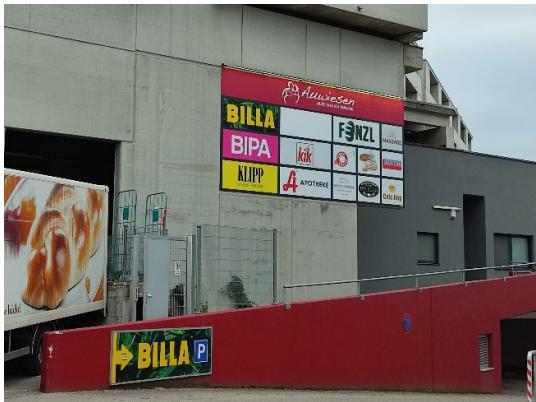
Die Strom- und Heizkosten sind direkt mit dem

Versorgungsunternehmen abzurechnen.



Gut zu wissen

- Mietvertragslaufzeit: 3 Jahre befristet mit Verlängerungsoption,
24 Monate Kündigungsverzicht
- Die Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt und die
Vertragserrichtungsgebühr hat der Mieter zu tragen.
- KundInnen des Nahversorgungszentrums parken in der Tiefgarage 2 Stunden gratis
- Die Anmietung von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage ist möglich. Die monatlichen
Kosten (Miete und Betriebskosten) belaufen sich auf brutto € 70,00 pro
Dauerparkplatz.
- HWB: 116
- Werbeflächen beim Haupteingang und bei den Nebeneingängen





- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer:
J. Brandstetter Bauträger Beteiligungen GmbH
4040 Linz, Hauptstraße 26
E-Mail office@jbrandstetter.at
Tel. 0732/71 05 31
www.jbrandstetter.at

