



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, einem Cafe im Cafe Jing, einer Mehlspeise bei Fenzl oder einem Eis im Eiscafe.

	Billa		Trafik
	Bipa		Bäckerei Fenzl
	Klipp		Schuster
	Kik		Cafe Jing
	SOMA		Pizza Express
	Apotheke		Massage
	Eiscafe		



Im Zentrum von Auwiesen



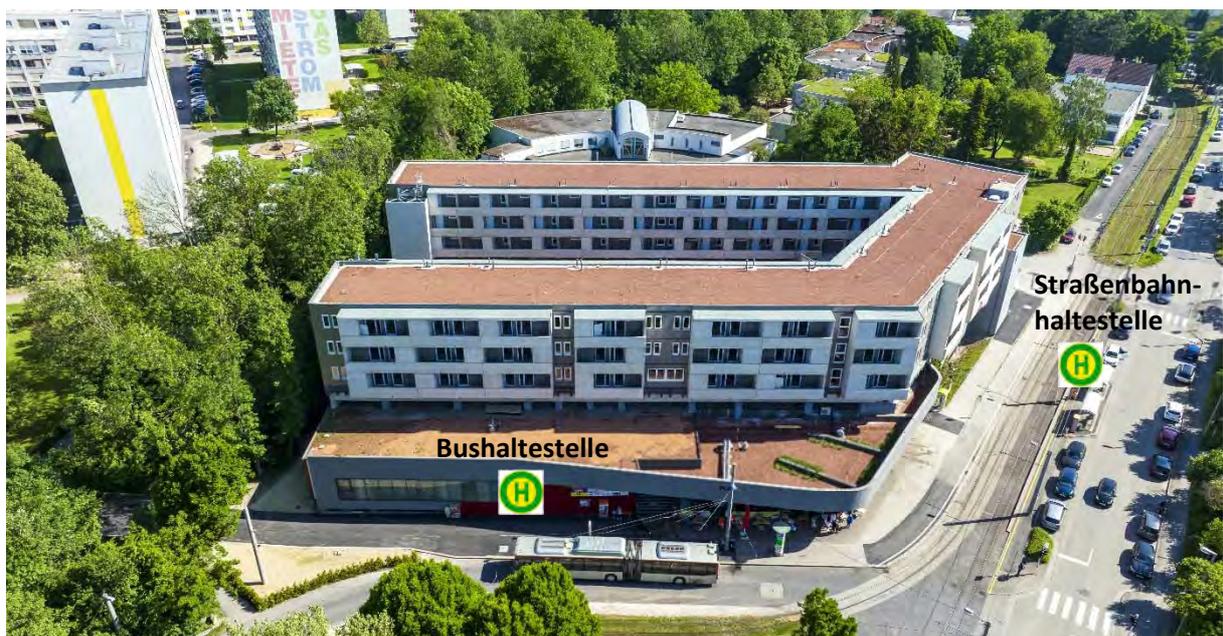
Perfekte Infrastruktur

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



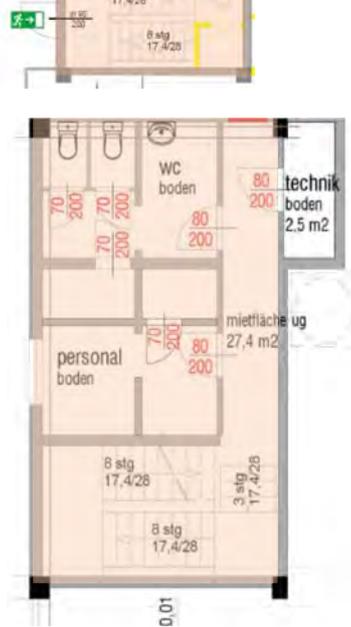
Der Stadtteil Kleinmünchen-Auwiesen liegt im Süden von Linz. Er wird im Nordwesten durch die Salzburger Straße und die Willingerstraße, im Westen von der Mühlkreis Autobahn, im Südosten durch die Traun und im Osten durch die Westbahn begrenzt.

Einwohner Kleinmünchen-Auwiesen (Stand 01.01.2023): 23.068

Einwohner Linz Süd (Stand 01.01.2023): 58.435



TOP 12



TOP 12

GESAMTNUTZFLÄCHE 407 m² (477 m²)

Verkaufsfläche	364 m ²
Nebenfläche EG	16 m ²
Nebenfläche UG	27 m ² erweiterbar um 70 m ²

MIETE NACH VEREINBARUNG

BETRIEBSKOSTEN	EUR 3,90 / m ²
KAUTION	drei Nettomonatsmieten

Die Strom- und Heizkosten sind direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

KEINE PROVISION

Ausstattung

- + Strom und EDV Verkabelung
- + Lüftungsanlage / Torluftschleier
- + Raumhöhe ca. 3,40 m
- + PVC Bodenbelag
- + Sanitäranlage
- + große Auslagenfläche
- + Außenverkauf möglich (teilweise überdacht)

Extras

- + Kundenparkplätze vorhanden
- + ausgezeichneter Branchenmix
- + hohe Kundenfrequenz
- + 23.000 Stadtteilbewohner
- + 5.700 Aus- und Einsteiger pro Tag bei den Endhaltestellen Linie 1 und 12
- + Lagerfläche im UG
- + Tagesstellplatz Garage

Gut zu wissen

- Mietvertragslaufzeit: unbefristet, mindestens 3 Jahre 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 € 74,00 pro Dauerparkplatz und brutto € 48,00 pro Tagesparkplatz.
- HWB: 116
- Werbeflächen beim Haupteingang oder 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

