

**Flexible Neubau Büro-, Praxis- oder Geschäftsflächen an
der Salzburger Straße zu vermieten!**



Außenansicht I

Objektnummer: 6271/22054

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	171,17 m ²
Stellplätze:	6
Keller:	18,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaltmiete (netto)	2.054,04 €
Kaltmiete	2.519,62 €
Betriebskosten:	465,58 €
USt.:	503,93 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz



Next Immobilien
GmbH

Objektbeschreibung

Neubau Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume mit flexiblen Ausbaumöglichkeiten direkt an der Salzburger Straße zu vermieten!

Dieses Neubau-Objekt in Leonding bietet moderne und geräumige Räume, welche je nach Bedarf als Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume genutzt werden können. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Ihren neuen Unternehmensstandort - insgesamt stehen drei unterschiedliche Gewerberäume mit insgesamt ca. 610,46m² zur Verfügung.

Diese Fläche (Nr. 1) befindet sich im Erdgeschoss (barrierefrei) und umfasst ca. 171,17m². Die Außenanlagen und Gewerberäume sind allesamt barrierefrei erschlossen. Zudem steht jeder Fläche ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Des Weiteren sind insgesamt 6 Freistellparkplätze vorgesehen, welche á monatlich € 35,-/Stellplatz zzgl. 20 % USt angemietet werden können.

Optional können je nach Verfügbarkeit zusätzlich überdachte Stellplätze (mit E-Ladevorbereitung) im Parkhaus zu monatl. á € 91,67 zzgl. 20% USt angemietet werden.

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl.: netto € 2.054,04 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 465,58 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 154,05 zzgl. 20 % USt

Die Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen nach Verbrauch abgerechnet.

Anmerkung: Bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern erfolgt ein Aufschlag von 20 %.

Rund um diese Gewerbeimmobilie ist eine perfekte Infrastruktur garantiert, welche die Attraktivität des Standortes unterstreicht. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel garantieren eine leichte Erreichbarkeit des Standortes - die Autobahnauffahrt A7 ist nur wenige Minuten entfernt.

Eine hohe Kundenfrequenz ist durch die umliegenden Wohnhäuser gegeben.

Fertigstellung: Voraussichtlich Winter 2025

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at!](http://www.nextimmobilien.at)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Universität <2.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap