

**PROFESSIONELL - MODERN - BEGEHRT - DEINE NEUE  
BÜROFLÄCHE - B01**



\_CSC0004

**Objektnummer: 1937/7645383**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Gesamtfläche:</b>	46,85 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	32,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	14,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	445,08 €
<b>Kaltmiete</b>	565,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,87 €
<b>Heizkosten:</b>	63,25 €
<b>USt.:</b>	125,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

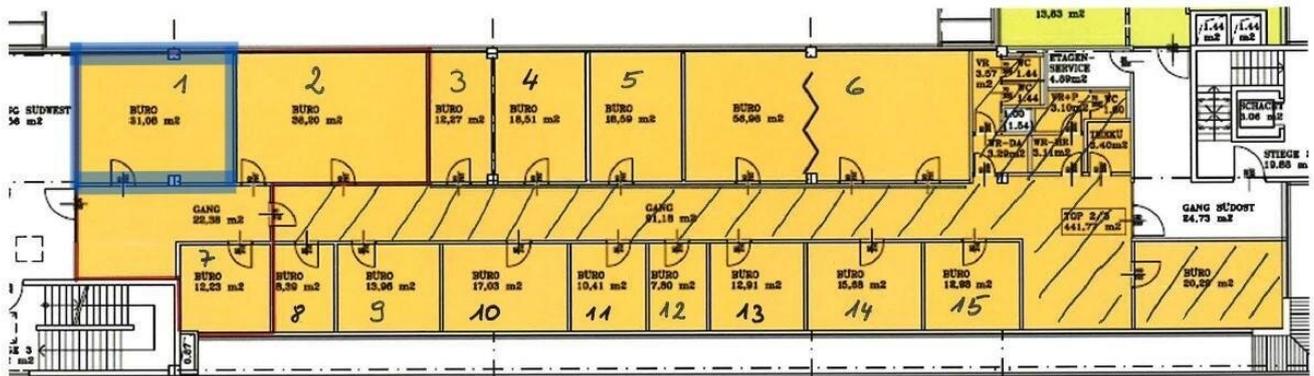
**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T T: +43 732 605533 361  
H M:+43 664 81 85 361

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





/ = ALLGEMEINFLÄCHE

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche in der charmanten Stadt Leonding, Oberösterreich! Diese attraktive Immobilie in der 2. Etage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Verkehrsanbindung und einem einladenden Raumangebot.

Mit einer großzügigen Fläche von 46,85 m<sup>2</sup> lässt sich dieser Raum flexibel gestalten und eignet sich ideal für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Wenn Sie ein modernes Büro für Ihr Unternehmen suchen – hier finden Sie die perfekte Grundlage, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Der Standort in Leonding ist nicht nur für seine attraktive Umgebung bekannt, sondern bietet auch eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe sorgen dafür, dass Sie und Ihre Kunden jederzeit bequem zu erreichen sind. So profitieren Sie von einer hohen Erreichbarkeit, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Klienten von großer Bedeutung ist.

Die Umgebung der Immobilie ist geprägt von einer Vielzahl an wichtigen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, eine Apotheke, eine Klinik sowie einen Kindergarten und eine Schule. Auch Einkaufsgelegenheiten wie Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies schafft nicht nur eine angenehme Atmosphäre für Ihre Arbeit, sondern sorgt auch dafür, dass alle alltäglichen Bedürfnisse abgedeckt sind.

Die monatliche Miete von nur 679,14 € macht diese Bürofläche zu einem attraktiven Angebot in der Region. Investieren Sie in Ihre Zukunft und gestalten Sie Ihr Arbeitsumfeld nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

Heizkosten werden monatlich mit 63,25 Euro zzgl. USt akontiert.

Stromkosten werden monatlich mit 65,59 Euro zzgl. USt akontiert.

Zögern Sie nicht länger! Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis in Leonding wartet bereits auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap