Erstbezug: Hochwertige 72 m² (erweiterbar auf 144 m²) Büro-/ Gewerbefläche in Toplage von Leonding Hart zu mieten

Objektnummer: 6650/28486

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,34 m²
Bürofläche:	72,34 m²
Balkone:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaltmiete (netto)	976,59 €
Kaltmiete	1.173,35 €
Betriebskosten:	196,76 €
USt.:	234,67 €

Ihr Ansprechpartner

Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

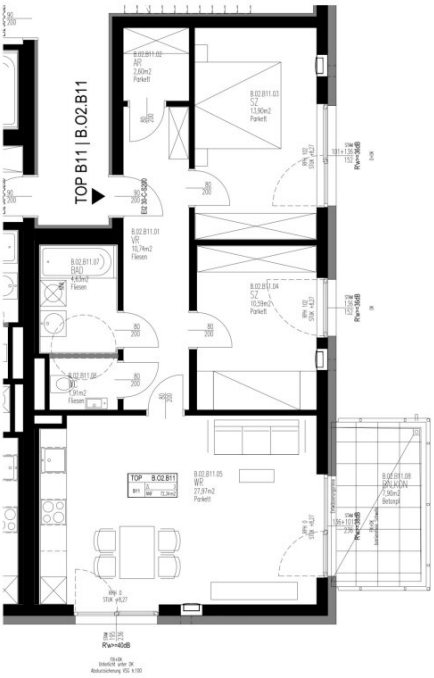
T +43 (0)50 338 1334
H +4366488129958

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

Zukunft baut
auf Erfahrung

LEONDING | HÖRRGASSE

BAUTEIL B | MIETE
2.OG
TOP B11 | B.O2.B11



M 1:75

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE	72,34 m2
TERRASSE / BALKON	7,90 m2
EIGENGARTEN	-
KELLERABTEIL	6,46 m2

GEZ.: THU 25.11.2024

Objektbeschreibung

Adresse: Salzburger Straße / Hörrgasse 31, 4060 Leonding

Fläche: ca. 72,34 m²

Miete (inkl. BK & VWK, exkl. MwSt.): € 1.173,54

Objektbeschreibung

Diese attraktive Büro- bzw. Gewerbefläche befindet sich in einem modernen Neubau mit zeitgemäßer Architektur und bester Infrastruktur. Durch die großzügigen Fensterflächen sind die Räume hell und freundlich – ideal für ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Highlights der Immobilie

- Toplage mit **idealer Autobahnanbindung**
- Nähe zum **Infracenter Leonding**
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Praxis oder Dienstleistungsflächen
- Moderne Bauweise, repräsentatives Erscheinungsbild
- Ausreichend Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- Unechte Steuerbefreiung (z.B. für Ärzte) möglich
- Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 144 m²
- Kellerfläche

Kostenübersicht

- Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Verwaltungskosten: **€ 1.173,54**
- Zzgl. 20 % USt.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl zur A7 als

auch ins Linzer Stadtzentrum. Zahlreiche Geschäfte, Gastronomieangebote und Serviceeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer Website.

Zur WAG-Immobiliensuche: SUCHE

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

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 <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap