

**!!! RESERVIERT!!! Bürogebäude mit Lager in  
Top-Sichtlage von Leobersdorf – Büros & Lager unter  
einem Dach**



**Objektnummer: 8359/275**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.650,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	5,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	530,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

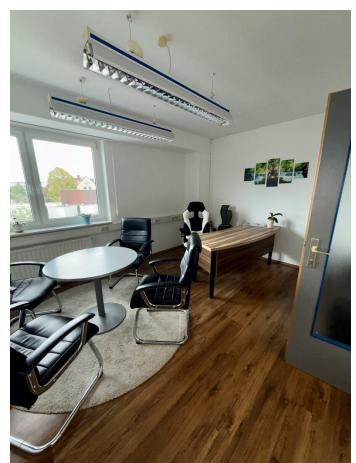
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

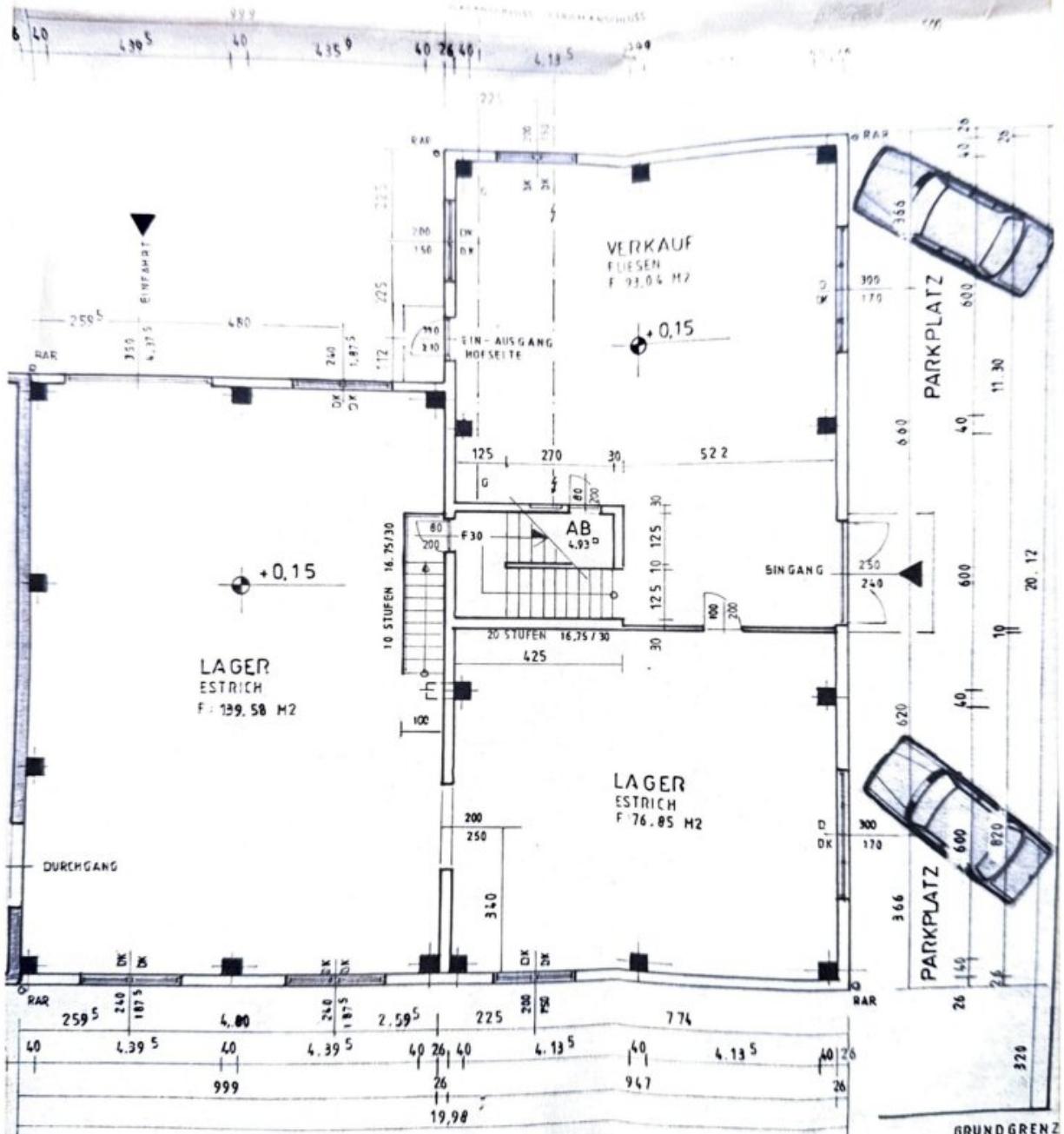


**Hannes Pletz**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

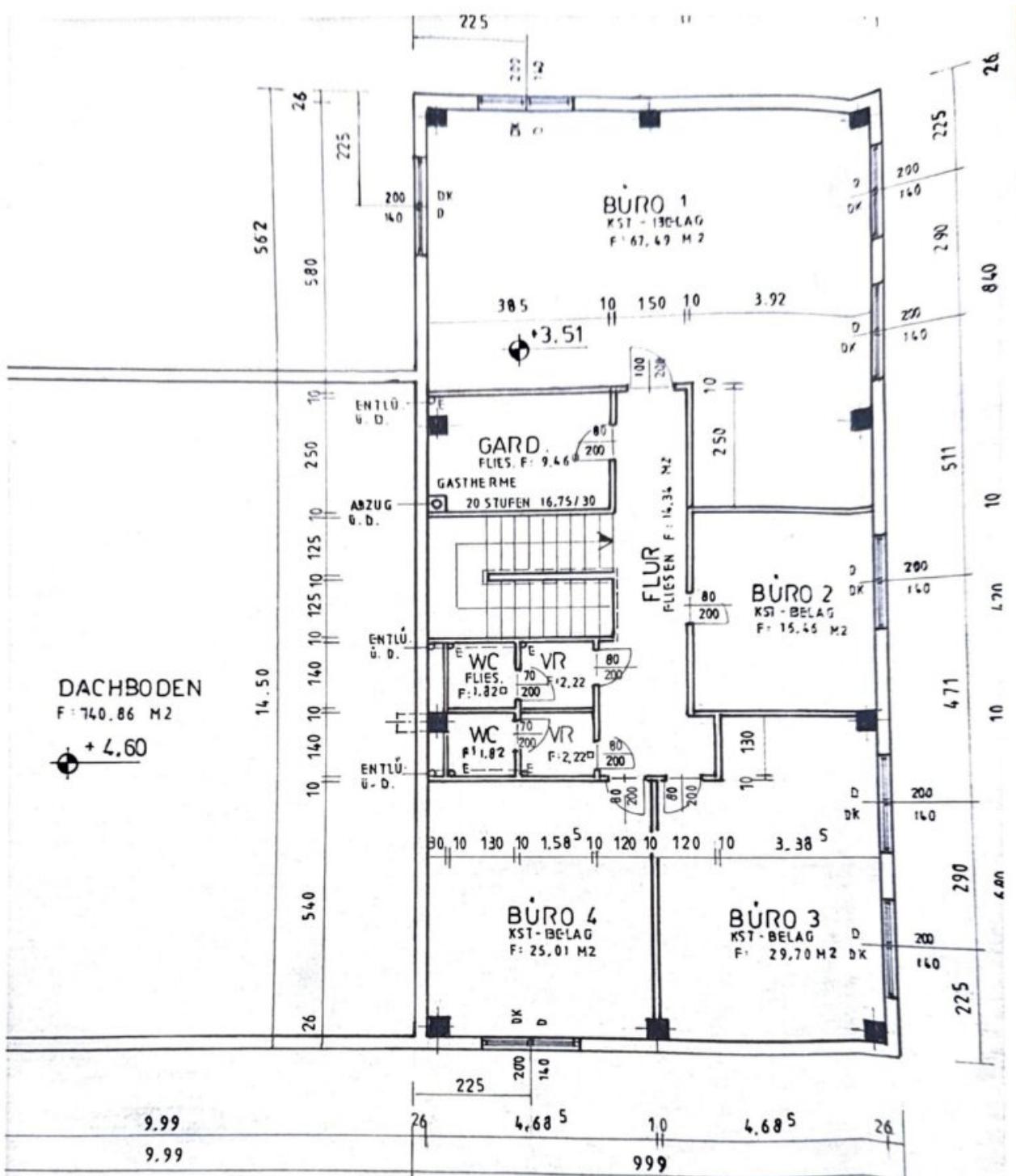






**ERDGESCHOSS**  
NUTZFLÄCHE: 309,47 M<sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE GES.: 480,0  
VERBAUTE FLÄCHE: 345,8



**1. STOCK**

NUTZFLÄCHE: 170,54 M<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtfläche von rund **480 m<sup>2</sup>** bietet eine perfekte Kombination aus **Büro-, Lager- und Kundenflächen** – ideal für Handels-, Dienstleistungs- oder Logistikunternehmen.

Das Objekt befindet sich **direkt an der Hauptstraße** von Leobersdorf und überzeugt durch **beste Sichtbarkeit** sowie **hohe Frequenzlage**.

## Flächenaufteilung

- **Gesamtfläche:** ca. **480 m<sup>2</sup>**
- **Bürofläche:** ca. **340 m<sup>2</sup>** – aufgeteilt in **9 Büros** und **3 Nebenräume**
- **Lagerfläche:** ca. **140 m<sup>2</sup>** mit **4 m hohem Einfahrtstor** – ideal für Warenanlieferung

## Ausstattung & Highlights

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Empfangsmöglichkeit
- **Getrennte Sanitäranlagen** für Damen und Herren
- **11 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Gebäude – ideal für Kunden und Mitarbeiter
- Gute Raumaufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Hervorragende **Erreichbarkeit über die Südautobahn A2 und B17**

## Besonderheiten

- Perfekte Kombination aus **repräsentativer Bürofläche** und **funktionalem Lagerbereich**
- **Top-Sichtbarkeit** und **werbewirksame Lage**
- **Ab 01.02.2026 bezugsfertig** und flexibel nutzbar

## Fazit

Diese Gewerbeimmobilie vereint **optimale Lage, funktionale Ausstattung und repräsentativen Charakter** – die ideale Basis für erfolgreiche Unternehmensaktivitäten in Leobersdorf.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <7.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap