

**!!! 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

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	480,00 m²
Lagerfläche:	140,00 m²
Zimmer:	9
WC:	4
Stellplätze:	11
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.650,00 €
Miete / m²	5,11 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	530,00 €
Provisionsangabe:	

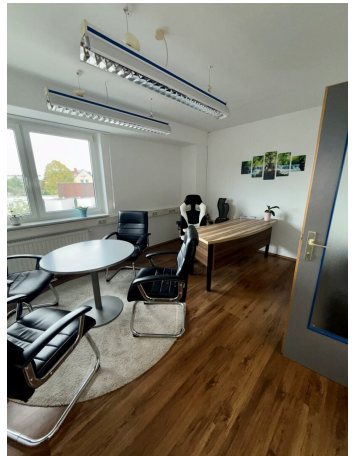
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

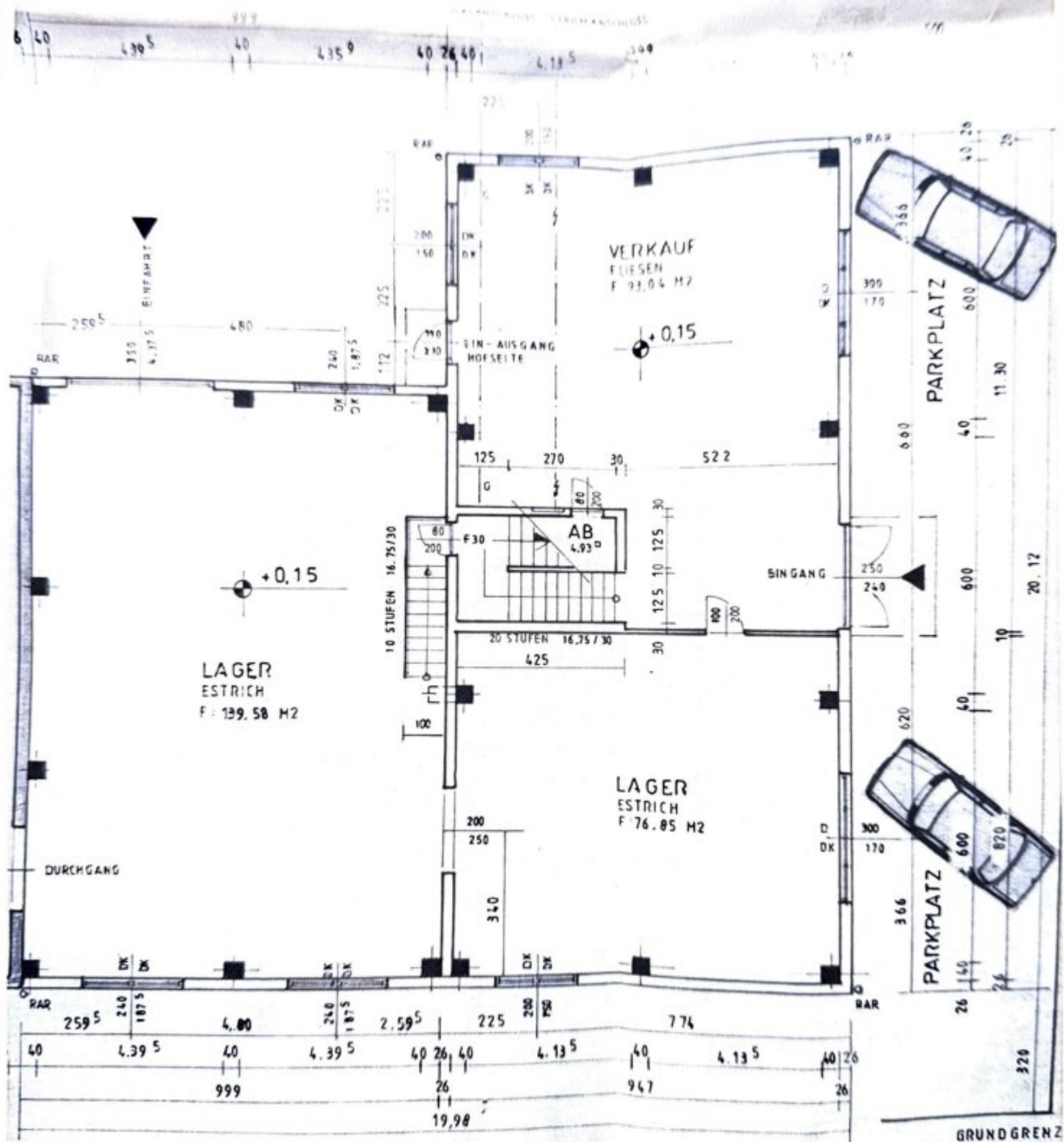


Hannes Pletz

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

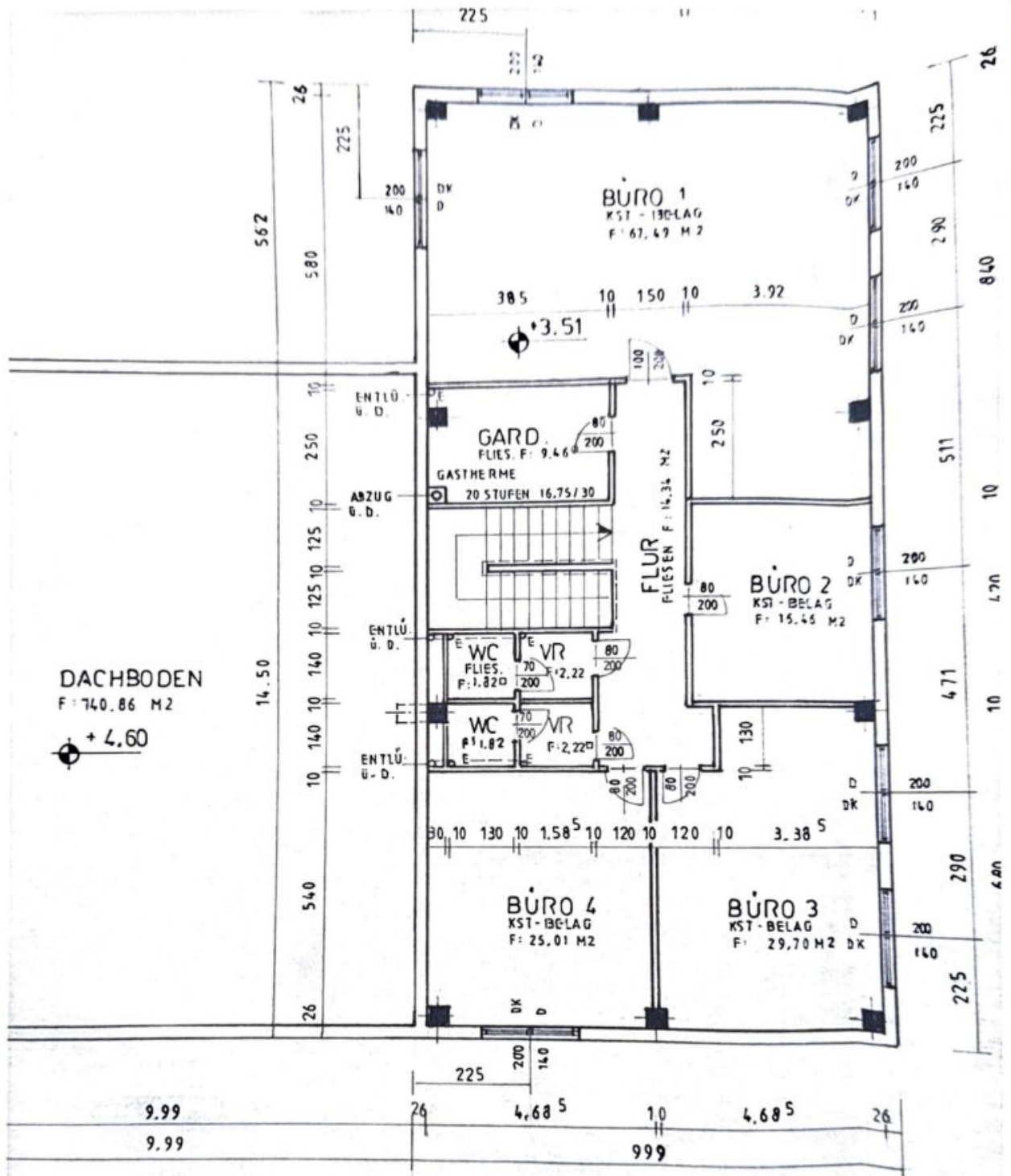






ERDGESCHOSS
NUTZFLÄCHE: 309.47 M²

NUTZFLÄCHE GES.: 480.0
VERBAUTE FLÄCHE: 345.8



1. STOCK

NUTZFLÄCHE: 170.54 M²

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtfläche von rund **480 m²** 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 m²**
- **Bürofläche:** ca. **340 m²** – aufgeteilt in **9 Büros** und **3 Nebenräume**
- **Lagerfläche:** ca. **140 m²** 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 Südbahn 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