

**Geschäfts-/Büro-/Lagerfläche (Widmung K) mit  
Parkplätzen & optimaler Sichtbarkeit in Leonding zu  
vermieten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/22729**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Nutzfläche:</b>	187,08 m²
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.261,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,29 €
<b>USt.:</b>	452,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 87

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









Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Geschäfts-/Büro- /Lagerfläche (Widmung K) mit Parkplätzen & optimaler Sichtbarkeit direkt an der Wiener Bundesstraße in Leonding zu vermieten!

Diese Liegenschaft erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 187,08m<sup>2</sup> und befindet sich in einer verkehrstechnisch optimalen Lage in Leonding. Das Objekt überzeugt durch seine gute Sichtbarkeit, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten.

Das Gebäude selbst bietet vielfältig nutzbare Flächen:

- Erdgeschoss: ca. 137,45m<sup>2</sup> (Büro- & Lagerflächen)
- Untergeschoss: ca. 49,63m<sup>2</sup> (Lagerflächen)

Zusätzlich ist ein Rolltor vorhanden, welches eine komfortable Anlieferung und Nutzung der Lagerflächen im EG (Garage) erleichtert. Vor dem Gebäude stehen drei Parkplätze für Ihre KundInnen und MitarbeiterInnen zu Verfügung und sind bereits im Mietpreis inkludiert!

Ausstattung & Highlights:

- Teeküche und Sanitäranlagen (inkl. Dusche)
- Teilweise Klimatisierung
- Büroflächen teilmöbliert

Dank der Top-Sichtlage bietet die Immobilie eine hervorragende Präsenz und Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere eine Bushaltestelle nur wenige Meter vor dem Gebäude, sorgen für eine optimale Anbindung. Die Verkehrsanbindung an die Städte Linz, Wels und die umliegenden Gemeinden ist ausgezeichnet und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.

KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl. netto: € 2.000,- zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl. netto: € 261,29 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl. netto: € 253,57 zzgl. 20% USt

= GESAMTMIETE monatl. netto: € 2.514,86 zzgl. 20% USt (inkl. Betriebskosten & Heizung; exkl. Strom)



Widmung: K - Kerngebiet

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 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap