

## **ATTRAKTIVE BÜROLAGE IN LEONDING - JETZT SICHERN - B06**



Planungsvorschlag

**Objektnummer: 1937/7645813**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornstraße 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Nutzfläche:	62,23 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	15,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	863,13 €
Kaltmiete	1.095,73 €
Betriebskosten:	232,60 €
Heizkosten:	63,60 €
USt.:	231,87 €

## Ihr Ansprechpartner

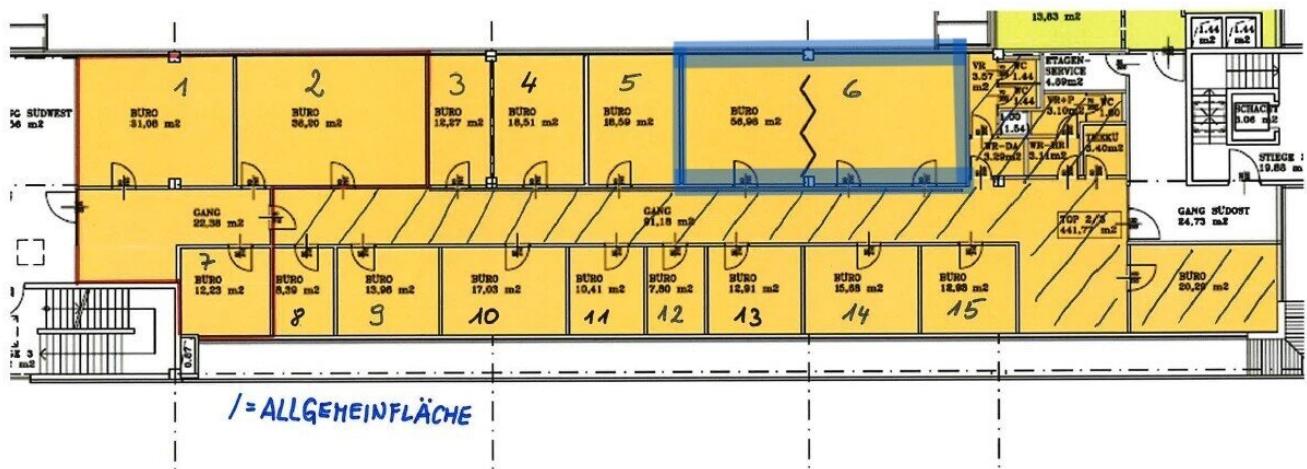
### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

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





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro in der charmanten Stadt Leonding, Oberösterreich! Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage, sondern auch die perfekten Voraussetzungen, um Ihr Geschäft zum Blühen zu bringen.

Mit einer großzügigen Fläche von 62,23 m<sup>2</sup> ist dieses Büro oder diese Praxis vielseitig nutzbar und bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Anforderungen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sowohl ausreichend Arbeitsfläche als auch Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche zur Verfügung haben.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die praktische Teeküche, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit bietet, sich bei einer Tasse Kaffee oder einem schnellen Snack zwischendurch zu erfrischen. Die Toilette ist ebenfalls direkt in den Räumlichkeiten integriert, was den Komfort erhöht und eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit der Nähe zu Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind Sie und Ihre Kunden schnell und unkompliziert an Ihr Ziel gelangt. Dies ist besonders wichtig, um eine hohe Erreichbarkeit für Ihre Klienten und Mitarbeiter sicherzustellen.

Die Lage in Leonding ist nicht nur verkehrstechnisch hervorragend, sondern bietet auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Kindergärten und Schulen, was nicht nur für Sie, sondern auch für Ihre Mitarbeiter und Kunden von Vorteil ist. Darüber hinaus sind Supermärkte und Bäckereien in der Nähe, sodass Sie alle täglichen Besorgungen bequem und schnell erledigen können.

Die monatliche Miete von 1.317,06 € ist ein attraktives Angebot für diese zentral gelegene Immobilie, die Ihnen die Möglichkeit eröffnet, sich in einem dynamischen Umfeld zu etablieren.

Die Stromkosten werden monatlich mit 127,20 Euro zzgl. 20 % USt. akontiert.

Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr neues Büro in dieser lebendigen Stadt zu eröffnen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen. Ihr Erfolg beginnt hier in Leonding!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <550m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <3.700m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <700m  
Schule <650m  
Universität <1.200m  
Höhere Schule <5.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <1.850m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <650m  
Polizei <1.475m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <1.525m  
Autobahnanschluss <2.975m  
Flughafen <5.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap