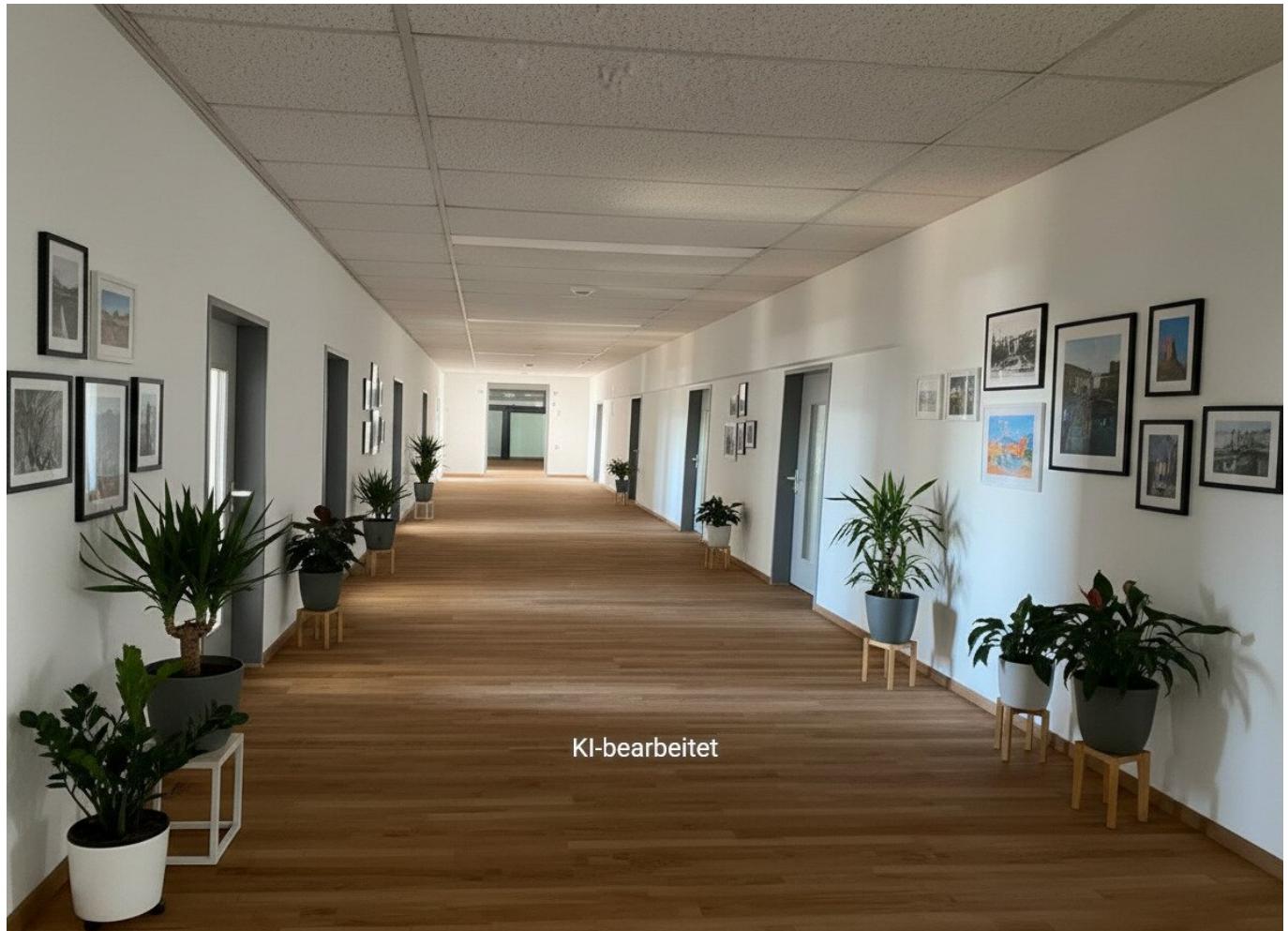


**JETZT DURCHSTARTEN - DIE PERFEKTE BÜROFLÄCHE  
FÜR NEUE IDEEN - B16**



**Objektnummer: 1937/7645809**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornstraße 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Nutzfläche:	28,18 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	28,18 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	19,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	14,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	272,33 €
Kaltmiete	344,47 €
Betriebskosten:	72,14 €
Heizkosten:	19,72 €
USt.:	72,84 €

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

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

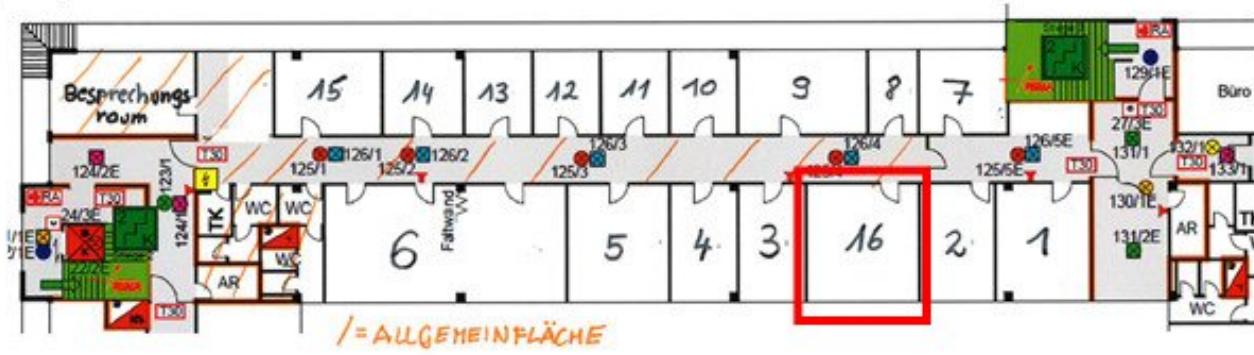
T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

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



**AREU**  
Immobilien





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Bürofläche in Leonding, einer der aufstrebendsten Gemeinden Oberösterreichs! Diese charmante Immobilie in der 2. Etage bietet Ihnen auf 19,3 m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen erfolgreichen Start oder eine Neuausrichtung Ihres Unternehmens benötigen.

Die monatliche Miete von nur 413,36 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Selbstständige, Freiberufler oder kleine Unternehmen, die auf der Suche nach einem kosteneffizienten Standort sind. Die helle und freundliche Atmosphäre der Räumlichkeiten schafft eine angenehme Arbeitsumgebung, in der Kreativität und Produktivität gefördert werden.

Die Heizungskosten werden mit 19,72 € zzgl. USt monatlich vorgeschrieben.

Ein Stellplatz kann optional angemietet werden.

Zu den Annehmlichkeiten gehören eine praktische Teeküche, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich während Ihrer Pausen zu erfrischen, sowie eine separate Toilette, die den Alltag erleichtert. Diese Infrastruktur ist besonders wichtig, um den Bedürfnissen von Mitarbeitern und Kunden gerecht zu werden.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie und Ihre Klienten jederzeit schnell und unkompliziert erreichbar. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Kindergarten und Schule sind nur einige der wichtigen Anlaufstellen in Ihrer Umgebung. Und wenn Sie einmal eine Pause benötigen oder etwas einkaufen möchten, stehen Ihnen ein Supermarkt und eine Bäckerei zur Verfügung.

Leonding selbst ist nicht nur eine attraktive Wohngegend, sondern bietet auch eine lebendige Geschäftswelt. Profitieren Sie von der dynamischen Entwicklung dieser Region und positionieren Sie Ihr Unternehmen in einem Umfeld, das Wachstum und Erfolg fördert.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie diese Bürofläche in Leonding der ideale Ort für Ihre berufliche Zukunft sein kann. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei Ihrem nächsten Schritt zu helfen!

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 <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