

Geschäftsfläche mit sehr hoher Kundenfrequenz



01 Titelbild

Objektnummer: 3780

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 133
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,54 m ²
Lagerfläche:	7,10 m ²
Verkaufsfläche:	40,44 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	927,75 €
Betriebskosten:	187,75 €
USt.:	185,55 €
Infos zu Preis:	

TG-Platz: Standard 95,80 € | XXL 98,10 € netto zzgl. USt. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







BELLEVE
Best Property Award
2026

Q
QUALITÄTSSICHERUNG
IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety - since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH



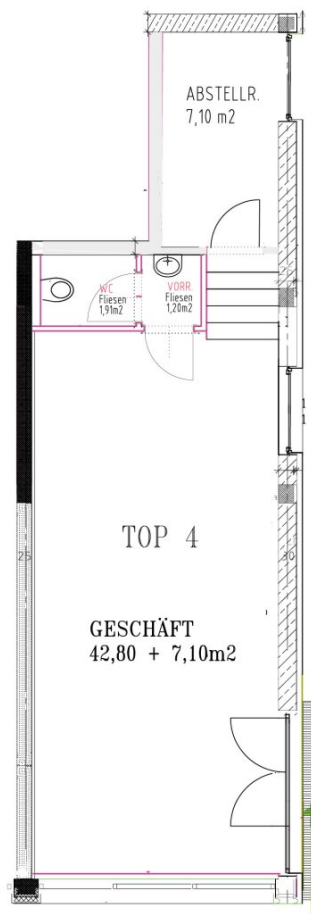
GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, [ögs.at/6488](https://www.ogvs.at/6488)



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Top 4 Leonfeldner Straße 133, 4040 Linz

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Büro/Praxis/Geschäftsfläche | Mieten <

Diese freundliche und ansprechende Räumlichkeit im Erdgeschoss eines Büro- und Geschäftsgebäudes in Linz/Urfahr, eignet sich ideal als Büro, Praxis oder Geschäftsfläche für verschiedene Branchen. Dank der barrierefreien Zugänglichkeit und optional buchbaren Tiefgaragenplätze, bietet diese maximale Flexibilität.

Zusätzlich profitieren Sie von einer optimalen Sichtbarkeit direkt von der Straße (Pachmayrstraße), einem großen Schaufenster, welches mit Werbung beklebt werden kann, sowie einer sehr hohen Kundenfrequenz.

Lage

Die Lage ist ausgezeichnet und bietet eine gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Der Hauptplatz Linz ist nur wenige Kilometer entfernt.

Der Autobahnanschluss an die A7 ist ebenfalls nahe gelegen.

Punkt für Punkt Ihr Vorteil:

- + **Barrierefrei**
- + sehr gute **Erreichbarkeit** mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln**
- + ideale **Verkehrsanbindung** zur Autobahn
- + **optimale Sichtbarkeit** direkt von der Straße (Pachmayrstraße)
- + Schaufenster können mit Werbung beklebt werden
- + **sehr hohe Kundenfrequenz**

Kosten und Dauer

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Heizkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet und sind in den betriebskosten enthalten.

Weitere Preisinformationen entnehmen Sie bitte den Detailinformationen.

Ein langfristiges Mietverhältnis ist möglich.

Fazit

Nutzen Sie diese erstklassige Gelegenheit und starten Sie los!

Ihr Konzept und Ihre Geschäftstüchtigkeit sind gefragt!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten – für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. 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. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <300m

Apotheke <25m

Krankenhaus <3.150m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <800m

Kindergarten <225m

Universität <1.775m

Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <100m

Polizei <1.825m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <1.175m

Flughafen <5.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap