

**Flexible Büro- bzw. Praxisfläche in gepflegtem Umfeld  
nahe Linz mit optimaler Infrastruktur ab sofort zu  
vermieten**



**Objektnummer: 1937/7646038**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 328
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Bürofläche:	99,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.090,32 €
Kaltmiete	1.397,59 €
Betriebskosten:	307,27 €
USt.:	279,51 €

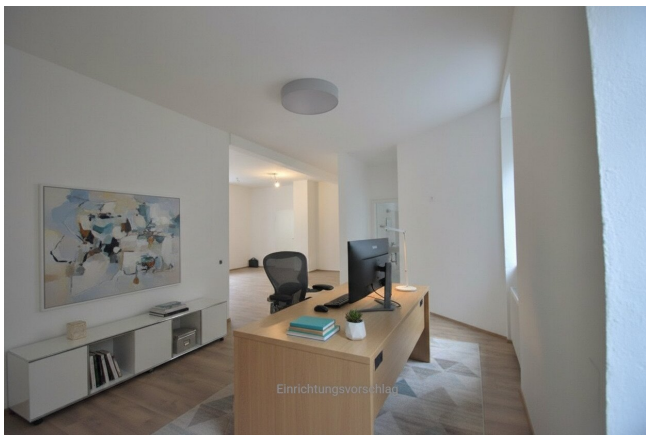
## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

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

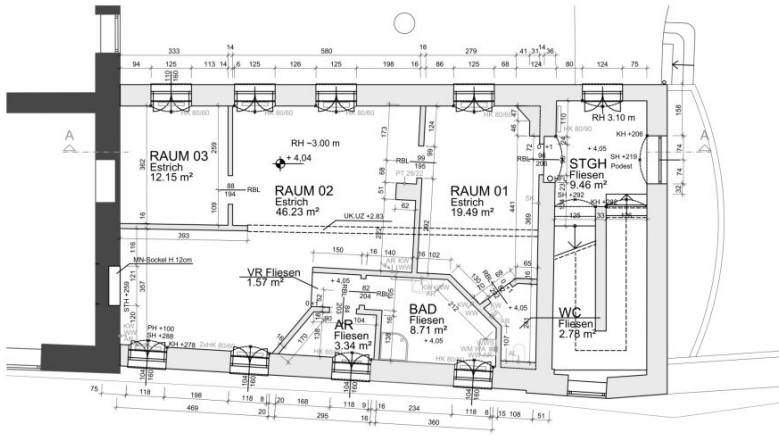
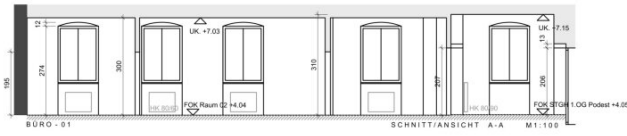
T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

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









1.OBERGESCHOSS M1:100

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG NF	
BÜRO - 01	
RAUM 01	19,49 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
RAUM 02	46,23 m <sup>2</sup>
RAUM 03	12,15 m <sup>2</sup>
VR	1,57 m <sup>2</sup>
AR	3,34 m <sup>2</sup>
BAD	8,71 m <sup>2</sup>
<b>GES.</b>	<b>94,27 m<sup>2</sup></b>

**BEMERKUNGEN :**  
 Ermittlung der Nutzflächen in m<sup>2</sup> ohne Fenster und Türalben  
 Höhe der Wandfliesen in Büro 1.OG - BAD/WC +1.90m  
 Angaben von Parabet bzw. Sturzhöhen bei Fenstern + Türen immer von FOK - in cm.  
 Angaben von Stich-, bzw. Kämpferhöhen bei Gurtbögen + Gewölbe immer von FOK - in cm.

**LEGENDE**

SH	STICHHÖHE	HK	HEIZKÖRPER
KH	KÄMPFERHÖHE	OL	OBERLICHT
BA	BODENLAUF	RH	RAUMHÖHE
WA	WASSERANSCHLUSS	AD	ABGEHÄNGTE DECKE
DT	DREHTÜR	AL	ABLUF
NZ	NASSZELLE	DE	DURCHLAUFERHITZER
HFL	HANDFEUERLÖSCHER	VK	VERTEILERKASTEN
MIN	MAUERNSICHE	SS	STARKSTROM
KW	KALTWASSER	S-ST	STEUERUNG SEKTIONALTOR
WW	WARMWASSER	RW	REGENWASSER
AR	ABFLUSSROHR	STH	STURZHÖHE
PT	PUTZTÜR	RBL	ROHBAULICHTE
		WM	WASCHMASCHINE
		WWS	WARMWASSERSPEICHER
VM	VORMAUERUNG	VKL	VERKLEIDUNG
OK	OBERKANTE	BK	BELEUCHTUNGSKÖRPER
HKV	HEIZKREISVERTEILER	GB	GURTBÖGEN
DM	DURCHMESSER	GK	GEWÖLBEKAPPE
ST	SCHIEBETÜR	LB	LEIMBINDER
VSS	VORSATZSCHALE	KD	KANALDECKEL
WK	WARTUNGSKLAPPE	GL	GESCHÄFTSLOKAL
HT	HAUSTECHNIK		
VR	VORRAUM		

2203 - Lederfabrik  
 MASSTAB 1:100

Bestandsaufnahme : 1.OG - BÜRO - 01  
 WOHN-, - bzw. BÜROFLÄCHEN  
 Stand: 24. Oktober 2024

**instera**  
 Büro für integrierte Stadtentwicklung und Raumplanung  
 Architekt Christoph Gahleitner, Mag. Arch.

## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes in der Lederfabrik und überzeugt durch eine großzügige, flexibel gestaltbare Raumaufteilung. Die Flächen bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – ob moderne Arbeitsbereiche, Besprechungsräume, Empfangszone oder eine durchdachte Praxisstruktur. Damit ist eine effiziente, zukunftssichere Nutzung in verschiedensten Branchen problemlos möglich.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zu einem Arzt sowie bereits etablierten gesundheitsnahen Angeboten wie Physiotherapie, Fitnessstudio und Cranio-Sacral-Anwendungen. Dieses Umfeld schafft Vertrauen, eine hohe Kundenfrequenz sowie eine professionelle Außenwirkung – ideale Voraussetzungen insbesondere für Praxen, Therapie- und Dienstleistungsbetriebe.

Zusätzliche Standortqualitäten wie vorhandene Gastronomie, ausreichend Parkplätze sowie eine sehr gute Erreichbarkeit (u. a. AST-Taxi direkt vor der Tür) erhöhen die Attraktivität weiter. Auch Barrierefreiheit ist grundsätzlich möglich und unterstreicht die vielseitige Nutzbarkeit der Immobilie.

Die Nähe zu Linz verbindet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem angenehmen, repräsentativen Arbeitsumfeld. Ergänzt wird das Angebot durch attraktive Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten wie die Steinarena in unmittelbarer Umgebung.

### **Mögliche Nutzungen:**

- Praxis (z. B. Massage, Cranio Sacral)
- Gesundheits- und Beautybereich (z. B. Fußpflege, Friseur)
- Büro- oder Dienstleistungsflächen

Strom- und Heizkosten werden vom Vermieter vorgeschrieben.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis in einer der dynamischsten Regionen Oberösterreichs zu etablieren und von einem starken Umfeld sowie optimalen Rahmenbedingungen zu profitieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <2.400m

Krankenhaus <5.575m

Klinik <3.875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m

Kindergarten <1.600m

Universität <2.975m

Höhere Schule <2.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.275m

Bäckerei <2.050m

Einkaufszentrum <3.575m

### **Sonstige**

Bank <2.325m

Geldautomat <2.325m

Post <2.525m

Polizei <3.275m

### **Verkehr**

Bus <525m

Straßenbahn <2.375m

Bahnhof <3.450m

Autobahnanschluss <3.400m

Flughafen <7.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap