

## **Geschäftsfläche am Stadtplatz von Bad Leonfelden**



**Objektnummer: 5738/2706**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4190 Bad Leonfelden
Nutzfläche:	214,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,26
Kaltmiete (netto)	1.702,00 €
Kaltmiete	2.072,00 €
Betriebskosten:	370,00 €
Heizkosten:	350,00 €
USt.:	484,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80

H +43 664 461 54

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur









## Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich diese großzügige Geschäftsfläche mitten im Herzen von Bad Leonfelden! Auf 214 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss können Sie Ihre Vision Realität werden lassen – egal ob modernes Restaurant, Feinkostladen oder Einzelhandelsgeschäft.

Der straßenseitige Eingangsbereich sorgt für maximale Sichtbarkeit und Laufkundschaft, während der praktische Hinterausgang zum Innenhof für reibungslose Logistik sorgt. Da die Fläche unsaniert übergeben wird, haben Sie freie Hand bei der Gestaltung – perfekt, um Ihr Unternehmen von Anfang an authentisch zu präsentieren.

Top-Lage mit bester Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in bester, zentraler Lage direkt am malerischen Stadtplatz von Bad Leonfelden. In unmittelbarer Umgebung finden sich Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. Dies garantiert eine hohe Kundenfrequenz und damit optimale Voraussetzungen für Ihr Geschäftsmodell.

Dank der guten Verkehrsanbindung – Busverbindungen in die gesamte Region – ist Ihr Standort sowohl für Einheimische als auch für Pendler bequem erreichbar.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.250m

Apotheke <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap