# Moderne Bürofläche mit Lagerhalle in Toplage zu vermieten!



Büro

## Objektnummer: 6271/23100

## Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4060 Leonding |
| **Nutzfläche:** | 559,27 m² |
| **Lagerfläche:** | 371,61 m² |
| **Bürofläche:** | 187,66 m² |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.081,55 € |
| **Kaltmiete** | 3.734,65 € |
| **Betriebskosten:** | 653,10 € |
| **USt.:** | 746,93 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Reinhard Reichenberger**

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 87

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


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


PIA BARISTA
DRINK COFFEE & DRIVE
CLEAN & CHARGE
AUSSENWÄSCHE
INNENREINIGUNG
LADESTATION
PORSCHE
Next Immobilien GmbH


fashion
Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH


Next Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche mit Lagerhalle in Toplage zu vermieten!

Diese attraktive Kombination aus moderner Bürofläche und optional anmietbarer Lagerhalle bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen. Die hervorragende Lage nahe der Autobahn sorgt für eine optimale Erreichbarkeit und unterstreicht die Standortqualität.

Bereits beim Betreten der Bürofläche empfängt Sie ein einladender Empfangsbereich mit ca. 3,80m Länge und 3,75m Breite, welcher einen professionellen ersten Eindruck vermittelt und direkt in den zentralen Arbeitsbereich führt. Das Herzstück bildet das großzügige Großraumbüro mit ca. 10,07m Breite und 17,22m Länge sowie einer Raumhöhe von rund 2,96m. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Arbeitsklima und ermöglicht flexible Arbeitsplatzlösungen. Die vorhandene Möblierung kann bei Bedarf übernommen werden.

Ein besonderes Highlight ist das integrierte Glasbüro mit ca. 3,40m x 3,03m, welches sich ideal als Besprechungsraum oder als Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten eignet, ohne den offenen Charakter der Fläche zu beeinträchtigen. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet. Sanitäranlagen sowie eine Küche stehen im Allgemeinbereich zur Verfügung.

Parkplätze können bei Bedarf zu € 20,00 pro Stellplatz zzgl. 20% USt angemietet werden.

Ergänzend zur Bürofläche steht eine vielseitig nutzbare Lagerhalle mit einer Gesamtfläche von ca. 371,61m². Die Kalthalle überzeugt durch ihre klare Struktur sowie optimale Zufahrtsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Lager, Logistik oder als Umschlagsfläche. Der größere Hallenteil misst ca. 15,75m in der Breite und 19,82m in der Länge bei einer Raumhöhe von rund 5,70m, während der kleinere Bereich mit ca. 7,43m Breite und 8,00m Länge sowie ca. 4,26m Raumhöhe zusätzlichen Platz bietet.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Vorfläche mit ca. 16,0m Breite und ca. 30,00m Länge, welche ausreichend Platz für LKW-Manöver, Be- und Entladung sowie Rangierbewegungen bietet. Zwei Rolltore mit jeweils ca. 3,00 x 3,00m, ausgestattet mit Rampen, ermöglichen eine effiziente und komfortable Warenabwicklung.

KONDITIONEN:

- Hauptmietzins Lager monatl. netto: € 4,00/m² zzgl. 20% USt

- Hauptmietzins Büro monatl. netto: € 8,50/m² zzgl. 20% USt

- Betriebskostenakonto Lager monatl. netto: € 1,00/m² zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)

- Betriebskostenakonto Büro monatl. netto: € 1,50/m² zzgl. 20% USt (exkl. Strom und Heizung)

Die angegebenen m²-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Mietpreis ändert.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen.

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap