Büroeinheit mit Top-Standort



Objektnummer: 3856

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:	75,45 m²
Bürofläche:	75,45 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	76,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaltmiete (netto)	980,00 €
Kaltmiete	1.258,54 €
Betriebskosten:	278,54 €
USt.:	251,71 €

Infos zu Preis:

TG-Platz: € 93,80 netto zzgl. USt. Finanzamtgebühr je nach Vertragsdauer

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Max Rettich


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN

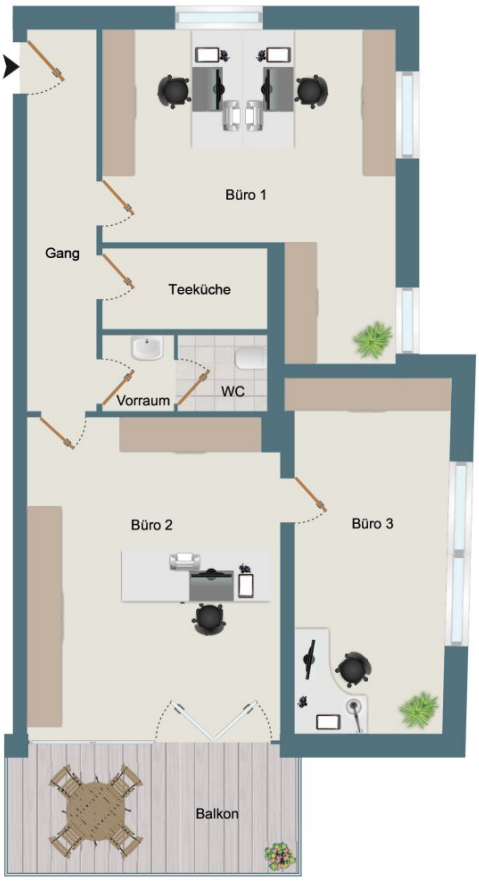

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BÄCKEREI EICHLER KONDITOREI
APOTHEKE


BOSS
IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002
ÖGVS | Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

75 m²	3	9 m²
Nutzfläche	Zimmer	Balkon

Top 14
Leonfeldnerstr 133, 4040 Linz



2.OG
1.OG
EG

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.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Büro | Mieten <

Dieses vielseitig nutzbare Objekt im 2. Obergeschoss eines Geschäftsgebäudes wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden. Ob als Büro, Praxis oder für andere gewerbliche Zwecke – hier finden Sie die passende Umgebung, um Ihre Pläne erfolgreich umzusetzen.

Auf rund 75 m² stehen Ihnen drei Räume unterschiedlicher Größe zur Verfügung, die sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen lassen. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Einheit sowohl für Einzelunternehmer als auch für kleinere Teams.

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der sich perfekt für eine kurze Auszeit an der frischen Luft eignet. Der barrierefreie Zugang mittels Lift sorgt zudem für einen komfortablen Besuch für Mitarbeiter, Kunden und Patienten.

Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 75 m² Nutzfläche
- 3 Büroräume
- vielseitig nutzbar
- Teeküche vorhanden
- Balkon für entspannte Pausen
- barrierefreier Zugang
- reservierter Tiefgaragenplatz
- ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

- vorhandene Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden

Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie diese Räumlichkeiten ganz nach Ihren Vorstellungen. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die flexible Nutzung und die praktische Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

Lage

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Erreichbarkeit im Linzer Norden. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude und sorgt für eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und zahlreiche Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden besonders attraktiv.

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

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.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <300m
Apotheke <25m
Klinik <2.200m
Krankenhaus <3.150m

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