

**Moderne Büro-/Ordinationsfläche in zentraler Lage von  
Leonding mit TG- & Frestellparkplätzen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/23164**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	250,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.611,18 €
<b>Kaltmiete</b>	3.307,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	696,52 €
<b>USt.:</b>	661,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Simone Harrer**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 380 12 66

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





## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche mit flexibler Raumaufteilung in zentraler Lage von Leonding zu vermieten!

Diese attraktive Büroeinheit mit ca. 250,44m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Bürogebäudes in zentraler Lage von Leonding und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, barrierefreie Zugänglichkeit sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Fläche umfasst:

- 6x helle Büroräume
- einen großzügigen Besprechungsraum
- Teeküche mit Aufenthaltsgelegenheit
- Archiv/Abstellraum

sowie allgemeine Sanitärbereiche und bietet somit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte – von klassischen Bürostrukturen bis hin zu modernen Team- und Dienstleistungsflächen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld mit viel Tageslicht. Die moderne Gebäudestruktur sowie die funktionale Aufteilung ermöglichen eine effiziente Nutzung der gesamten Fläche. Für eine optimale Bewerbung und Sichtbarkeit steht direkt neben der Straße ein Werbepylon zur Verfügung.

Auch ausreichend Parkmöglichkeiten stehen direkt beim Objekt zur Verfügung. Die Infrastruktur für E-Mobilität in der Tiefgarage ist bereits vorhanden.

- Hauptmietzins Freistellplätze monatl. netto: € 40,00/Stellplatz zzgl. 20% USt
- Hauptmietzins TG-Stellplatz monatl. netto: € 80,00/Stellplatz zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: € 3,00/Stellplatz zzgl. 20% USt

Bei Bedarf können weitere Flächen von ca. 250m<sup>2</sup> bis 1.970m<sup>2</sup> angemietet werden.

Das Objekt überzeugt zudem durch seine ausgezeichnete Lage mit optimaler Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Linz, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie und weiteren Dienstleistern im

direkten Umfeld bieten ideale Voraussetzungen für MitarbeiterInnen und KundInnen.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl. netto Büro: € 2.611,18 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten monatl. netto: € 696,52 zzgl. 20% USt (exkl. Heizung und Strom)

Strom-und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Sämtliche Möbel können bei Interesse vom Vormieter abgelöst werden - Konditionen nach Vereinbarung.

Widmung: MB

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://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 der Mieter 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](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap