

## **Vielseitig nutzbare Büro- oder Kanzlei in Leonding – Nähe Kürnberghalle zu mieten**



**Objektnummer: 5950/4556**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Art:              | Büro / Praxis        |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 4060 Leonding        |
| Baujahr:          | 1973                 |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Bürofläche:       | 120,00 m²            |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Heizwärmebedarf:  | C 91,00 kWh / m² * a |
| Kaltmiete (netto) | 1.091,00 €           |
| Kaltmiete         | 1.182,00 €           |
| Betriebskosten:   | 91,00 €              |
| Heizkosten:       | 167,00 €             |
| USt.:             | 269,80 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



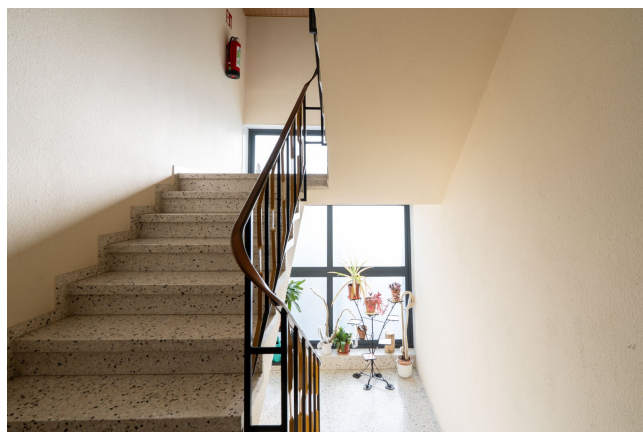
**Dominik Rogl**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz















## Objektbeschreibung

### [Jetzt Besichtigungstermin buchen!](#)

#### **Vielseitig nutzbare Büro- oder Kanzlei in Leonding – Nähe Kürnberghalle zu mieten**

Diese attraktive Einheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in Leonding steht ab sofort zur Vermietung und eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung, wie etwa als Büro, Kanzlei, Praxis oder Dienstleistungsfläche. Die großzügige Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Arbeitskonzepte.

Die Räumlichkeiten wurden im Jahr 2023 neu ausgemalt, das Badezimmer wurde bereits 2020 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Zustand. Der helle, großzügige Hauptraum bietet direkten Zugang zu einem Balkon, der sich hervorragend als Pausen- oder Aufenthaltsbereich eignet. Ein weiterer Raum verfügt über eine verglaste, unbeheizte Loggia, die zusätzlichen Platz für Archiv, Besprechungsbereich oder ruhige Arbeitszone bietet.

Beheizt wird die Einheit mittels Ölheizung. Zusätzlich steht ein Wäscheraum zur Mitbenutzung zur Verfügung. Ein PKW-Abstellplatz ist dem Objekt fix zugeordnet und im Mietumfang enthalten.

Dank der guten Raumaufteilung, der hellen Atmosphäre und der verkehrsgünstigen Lage eignet sich diese Immobilie hervorragend für Unternehmen, die Wert auf repräsentative und zugleich funktionale Räumlichkeiten legen.

#### **Raumaufteilung**

Vorraum - Abstellraum - Badezimmer mit WC- Wohnzimmer - Küche/Esszimmer-  
Schlafzimmer - Arbeitszimmer

#### **Lage**

Die Lage der Wohnung in Leonding ist sehr zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentlichen Verkehrsmittel und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ideal für Menschen die geräumiges Wohnen in einer zentralen Lage suchen.

#### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 99 88 40 59 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.