Arbeiten & Wohnen | Büro / Ordination + Garten + Pool



Objektnummer: 3990

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rottmayrstraße 18
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,53 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	63,80 m²
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.181,82 €
Betriebskosten:	181,82 €
USt.:	436,36 €

Infos zu Preis:

Mietzins inkl. Betriebskosten (ca. 181,82 €) exkl. Gas & Strom Alle Angaben netto zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

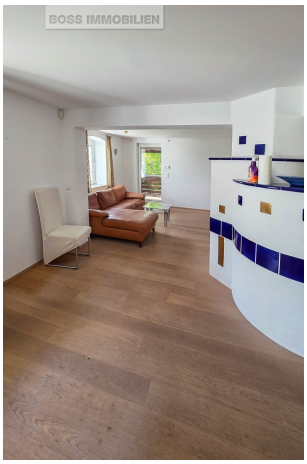


Ing. Thomas Zitta

Wohnschmiede

Dieses besondere Haus möchte neu belebt werden und sucht Menschen die gerne anpacken und daraus etwas Neues machen.






BOSS IMMOBILIEN

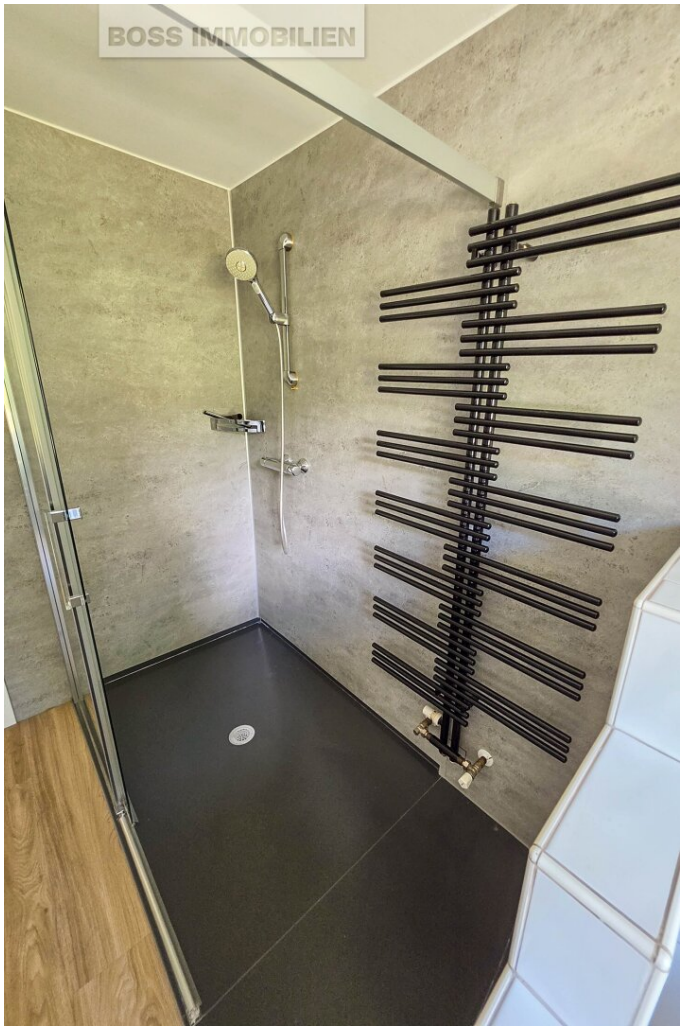

BOSS IMMOBILIEN

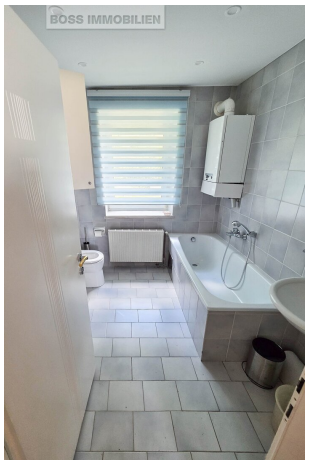

BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN


BOSS IMMOBILIEN



DG
OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

184 m²
Wohnfläche

6
Zimmer

Haus

Rottmayrstr 18, 4060 Leonding

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



DG
OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

184 m²
Wohnfläche

6
Zimmer

Haus

Rottmayrstr 18, 4060 Leonding

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



DG
OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

184 m²
Wohnfläche

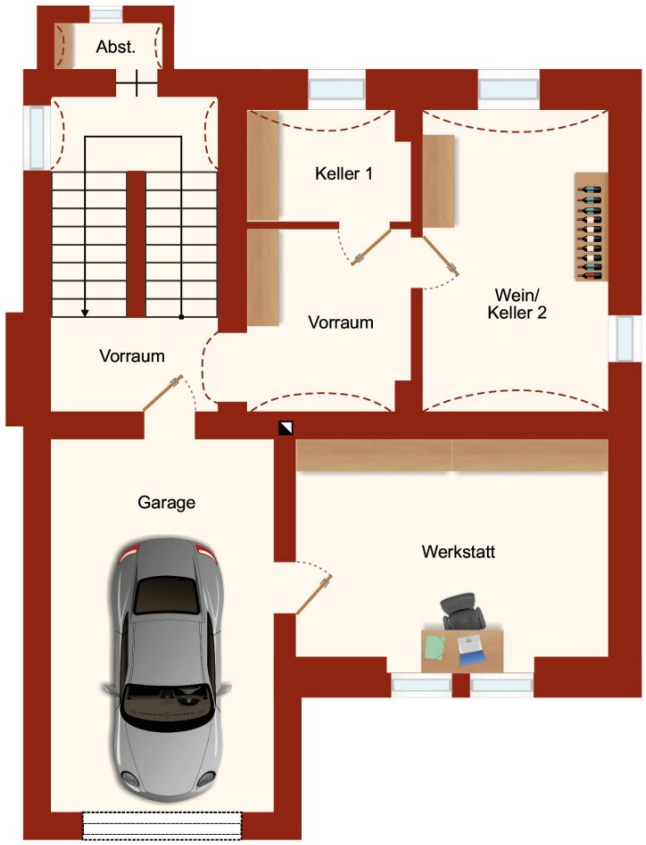
6
Zimmer

Haus

Rottmayrstr 18, 4060 Leonding

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



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

184 m²
Wohnfläche

6
Zimmer

Haus

Rottmayrstr 18, 4060 Leonding

DG
OG
EG
KG

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.

Objektbeschreibung

> Leonding | Büro / Ordination | Mieten<

Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich über das Kontaktformular an uns. Telefonische Anfragen können hier nicht entgegengenommen werden.

Sie suchen Räumlichkeiten für Ihre Kanzlei, Ihr Büro oder Ihre Ordination – und möchten Arbeit und Privatleben gerne unter einem Dach vereinen? Dieses vielseitige Haus in Leonding bietet auf rund 185 m² Nutzfläche über drei Etagen genau diese Möglichkeit: repräsentative Praxis- bzw. Büroräume und auf Wunsch zusätzlich Ihr eigenes Zuhause.

Das Haus befindet sich in einem gut nutzbaren, jedoch nicht neuwertigen Zustand. Wer Freude daran hat, Räume nach den eigenen Vorstellungen und Anforderungen herzurichten, findet hier jede Menge Platz und Gestaltungsspielraum.

Geplante Sanierungen

Das Dach wird mit einer PREFA-Dacheindeckung inklusive Unterdach in höchster Qualität erneuert. Auch die Fassade wird saniert. Ob die Fassadensanierung durch einen neuen Anstrich oder mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erfolgt, steht derzeit noch nicht fest.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss mit seinem großzügigen, offenen Bereich eignet sich ideal als Empfang mit Wartebereich, Besprechungs- oder Behandlungsraum. Ein Gäste-WC für Klienten bzw. Patienten ist bereits vorhanden, ebenso eine moderne Küche – praktisch als Teeküche bzw. Sozialraum. Der Kachelofen sorgt für eine besonders angenehme, wertige Atmosphäre, in der sich Ihre Kunden sofort wohlfühlen. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Räume und zwei Badezimmer zur Verfügung – wahlweise als zusätzliche Büro- und Behandlungsräume oder als privater Wohnbereich mit Schlafzimmern.

Auch das Dachgeschoss hat seinen ganz eigenen Charme: Ein Teil ist bereits ausgebaut und bietet ein Zimmer mit Dachschräge sowie eine gemütliche Bauernstube – perfekt als Rückzugsort, Besprechungszimmer in besonderem Ambiente oder als Teil Ihres Wohnbereichs.

Das Kellergeschoss bietet reichlich Platz für Archiv, Lager oder Technik. Die Garage ist direkt vom Keller aus erreichbar.

Die vorhandenen Möbel sind Bestandteil des Hauses und verbleiben bei der Vermietung.

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach

Selbstverständlich können Sie das Haus neben der beruflichen Nutzung auch zusätzlich bewohnen. Kurze Wege, kein Pendeln und eine klare räumliche Trennung zwischen Praxis- bzw. Bürobereich im Erdgeschoss und Privatbereich in den oberen Etagen machen dieses Konzept besonders attraktiv.

Außenbereich & Parken

Freiparkplätze für Mitarbeiter und Kunden, eine Garage, Rasenflächen, eine überdachte Terrasse direkt vor dem Eingang und sogar ein Pool machen den Außenbereich zu einem echten Plus – für die Mittagspause ebenso wie für den Feierabend.

Lage

Die Bus- bzw. Straßenbahnhaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar – ideal für Mitarbeiter, Klienten und Patienten, die öffentlich anreisen. Die Stadtautobahn und das Zentrum von Leonding sind mit dem Auto in kürzester Zeit erreichbar, Linz liegt in unmittelbarer Nähe.

Kosten und Befristung

Das Objekt wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet. Die Betriebskosten werden nach Aufwand verrechnet. Gerne informieren wir Sie über alle weiteren Details zu den Mietvertragskonditionen.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Info

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <350m
Apotheke <300m
Klinik <2.050m
Krankenhaus <1.475m

Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <300m
Universität <1.525m
Höhere Schule <2.725m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.625m

Sonstige
Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <300m
Polizei <1.475m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <1.400m
Flughafen <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap