

**Kompakte Praxis mit 3 Behandlungsräumen in perfekt  
frequentierter Lage!**



Empfang Wartebereich

**Objektnummer: 2713\_8190**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leondingerstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	ca. 2011
Nutzfläche:	63,85 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	63,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.343,02 €
Kaltmiete (netto)	921,34 €
Kaltmiete	1.119,18 €

## Ihr Ansprechpartner

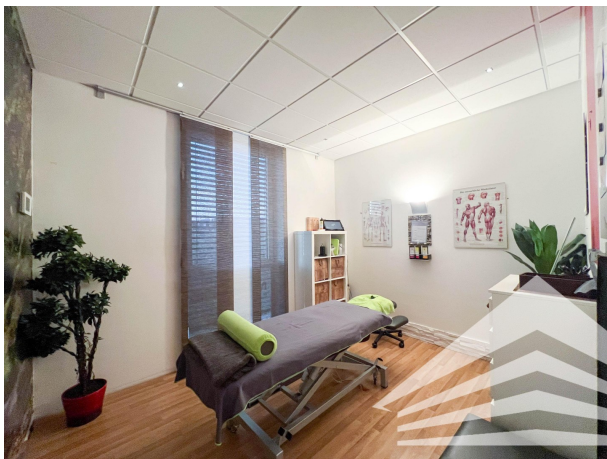


### Claudio Feistritzer

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 12 88 000

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





**Planskizze  
Praxis | 1. OG**  
Leondinger Straße 140, 4060 Leonding  
Gesamtnutzfläche: 63,82 m<sup>2</sup>



2.06  
1.06  
16

Die vorliegende Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichend sein. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS

## Objektbeschreibung

**ARZTPRAXIS - THERAPIE - MASSAGE - APOTHEKE QUICKFACTS** Nutzfläche gesamt: ca. 63,82 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: Empfang/Wartebereich, 3 Behandlungszimmer, 1 Abstellraum  
Stockwerk: 1. OG Parkplätze: verfügbar WC Anlagen: 4 getrennt Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 14,43  
Bezugstermin: ab 01. 04. 2025 **OBJEKTbeschreibung** Nutzen Sie die Gelegenheit diese kompakte Praxis für Ihre Dienste zu mieten. Die Einheit mit ca. 63 m<sup>2</sup> bietet einen Empfangs-/Warteraum und 3 individuelle Behandlungs-/Büroräume sowie einen Archivraum. Auf gleicher Ebene befinden sich modern ausgestattete, getrennte Sanitäreanlagen. Dieses Objekt ist auch als Gemeinschaftspraxis nutzbar. **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Diese Praxis im 1. Obergeschoss des "Gruabncenters" in Leonding liegt gut sichtbar an der Leondingerstrasse direkt am Kreisverkehr mit eigener Zufahrt. Selbstverständlich sind regelmäßige Busverbindungen und der Fahrradweg direkt vor dem Gebäude vorhanden. Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sind verfügbar. Der Nahversorger "SPAR" ist nur 1 Gehminute vom Objekt entfernt. Im Haus selbst ist die "Buchberg Apotheke" angesiedelt. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Parkett Fenster: öffnenbar Sonnenschutz: außen Decke: abgehängt Beleuchtung: LED Datenverkabelung: möglich Heizung: Fußboden Klima: möglich Lift: vorhanden **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 14,43 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 921,34 / Monat Betriebskosten: € 3,10 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 197,84 / Monat Heizkosten:nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: ab 5 Jahre Kauti on: 3 BMM Provision: 3 BMM Zögern Sie nicht uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungs- bzw. Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung! Ihr Ansprechpartner: Herr Claudio Feistritzer (0664 / 12 88 000 bzw. 0732 / 77 0 88 5-22) PS: Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at)Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 921,34 zzgl  
20%  
USt.

Betrie € 197,84 zzgl  
bskost 20%  
en USt.

Umsat € 223,84  
zsteue

r

-----  
Gesa € 1343,0

mtbetr 2

ag  
-----  
-----

Heizw 44.03  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf: