

**ERSTBEZUG! Klimatisierte Bürofläche mit idealer  
Verkehrsanbindung ab sofort in Leonding zu vermieten!**



Großraumbüro OG

**Objektnummer: 6271/22270**

**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>Baujahr:</b>	1994
<b>Nutzfläche:</b>	273,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.985,07 €
<b>Kaltmiete</b>	3.505,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	520,33 €
<b>USt.:</b>	701,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - Hochwertige, generalsanierte Bürofläche nahe der Salzburger Straße in Leonding zu vermieten!

Diese moderne Bürofläche mit ca. 273,86m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf Erd- und Obergeschoß, befindet sich in einem modernen Bürohaus in einem Leondinger Gewerbegebiet mit optimaler Verkehrsanbindung.

Das Objekt garantiert aufgrund der vielen Belichtungsflächen, der Klimatisierung in jedem Raum sowie der elektrischen Beschattung ein ideales Arbeitsumfeld.

In einem der großzügigen Büroräume befindet sich zusätzlich eine elektrisch ausfahrbare Leinwand für Ihre Präsentationen mittels Beamer sowie ein Küchenanschluss.

### RAUMAUFTEILUNG:

- 5x Büro in diversen Größen
- Archiv/Abstellraum
- Damen- und Herrentoiletten pro Geschoß

Vor dem Gebäude stehen ausreichend Parkplätze für Ihre MitarbeiterInnen und KundInnen zur Verfügung.

Aufgrund der hervorragenden Verkehrslage ist die Autobahn sowie diverse Anschlussstellen des öffentlichen Verkehrs nur wenige (Geh-)Minuten entfernt.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 10,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 1,90/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt (exkl. Strom)
- Heizkosten-Akonto monatl.: € 1,20/m<sup>2</sup> zzgl. 20% USt

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

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 die MieterIn 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. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap