

## Hochwertiges Büro direkt an der Meixnerkreuzung!



Empfangs-/Eingangsbereich

**Objektnummer: 2713\_8075**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Herbert-Sperl-Ring 2
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	156,89 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	156,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	A 19,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.165,09 €
Kaltmiete (netto)	1.568,90 €
Kaltmiete	1.804,24 €
Provisionsangabe:	

3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Claudio Feistritzer**

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



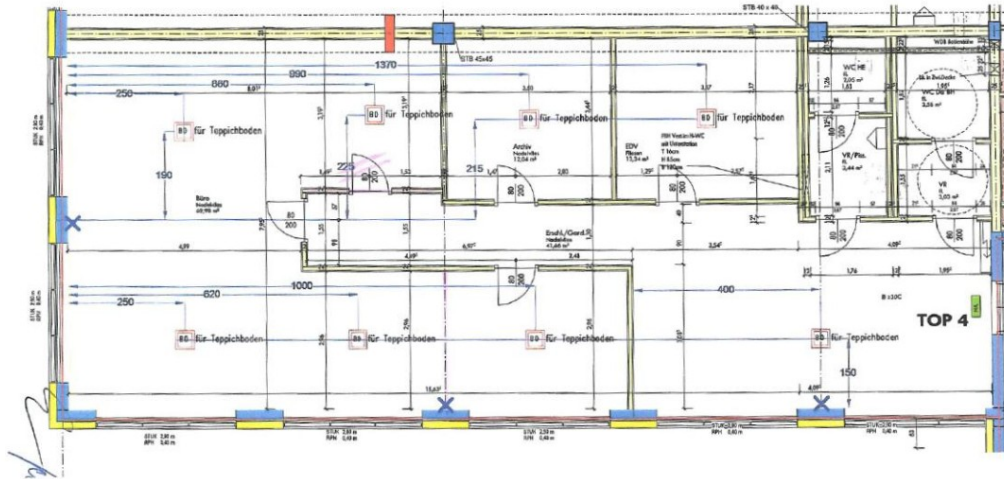




# Planskizze TOP 4 | 2.OG

Dr. Herbert-Sperl-Ring 3, 4060 Leonding

Gesamtwohnfläche: 156,89 m<sup>2</sup>



- 3.OG
- 2.OG
- 1.OG
- EG

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.

## Objektbeschreibung

**AUSGEZEICHNETE LAGE - PARKPLÄTZE - GUTE INFRASTRUKTUR - HOCHWERTIGE STANDARDS QUICKFACTS** Bürofläche: ca. 156,89 m<sup>2</sup> Raumaufteilung: Empfang, Doppelbüro, offene Bürofläche, Besprechung, Teeküche Stockwerk: 2. OG Klima: ja Parkplätze: anmietbar (€ 45,00 / Außenstellplatz) WC Anlagen: getrennt Nettomiete / m<sup>2</sup>: € 10,00 Bezugstermin: nach Vereinbarung **OBJEKTbeschreibung** Das moderne Büro-, Dienstleistungs- und Geschäftsareal befindet sich direkt an der Leondinger Meixnerkreuzung, eingebettet in hervorragender Infrastruktur (Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Gastronomie, Apotheke, Bank,...). Im 2. Obergeschoss des Bürohauses "A 4" steht eine attraktive Bürofläche mit ca. 156 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Büro verfügt über einen offenen Empfangsbereich, ein Doppelbüro, eine offene Bürofläche für 6 bis 8 Personen, einen Besprechungsraum und einen Sozialraum mit Teeküchenanschlüssen. **Ausstattungsfeatures im Überblick: > 3-Fachverglasung > Außenjalousien > Boden- und Fensterkanal > Klimaanlage > Fußbodenheizung > Lift > uvm. LAGE & VERKEHRSANBINDUNG** Das Objekt liegt gut angeschlossen an der Welsnerstrasse in Leonding (B139) an der Meixnerkreuzung. Unmittelbar am Gewerbeareal anliegend ist die Haltestelle "Meixnerkreuzung", die sich perfekt mit den Straßenbahnlinien 3, 4 und den Buslinien 19, 191 und 11 erreichen lässt. **AUSSTATTUNG** Zustand: sehr gut Boden: Teppich Fenster: öffnenbar, 3-fach verglast Sonnenschutz: außen Decke: abgehängt Beleuchtung: Grundbeleuchtung vorhanden Datenverkabelung: teilweise vorhanden Heizung: Fußbodenheizung Klima: Ja Lift: Ja **KONDITIONEN (NETTO)** Miete: € 10,00 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtmiete: € 1.568,90 / Monat Betriebskosten: € 1,50 / m<sup>2</sup> / Monat Gesamtbetriebskosten: € 235,34 / Monat Heizkosten: nach Verbrauch Strom: nach Verbrauch Befristung: ab 3 Jahre Kautions: 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	€	1568,9	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	235,34	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	360,85	

-----  
----  
Gesamtbetrag € 2165,09  
-----

-----  
Heizwärme 19.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei A  
zwärmebed  
arf: