



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 152614

erstellt am : 24.05.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2519.62€

Straße:

4060 Leonding

Oberösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

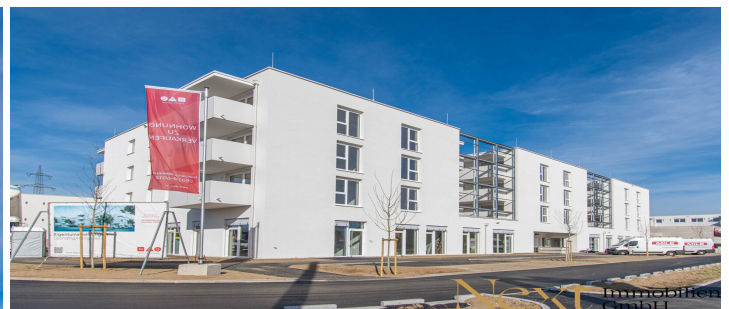
Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 171.17m<sup>2</sup>

## Flexible Neubau Büro-, Praxis- oder Geschäftsflächen an der Salzburger Straße zu vermieten!



Neubau Büro-, Praxis- oder Geschäftsflächen mit flexiblen Ausbaumöglichkeiten direkt an der Salzburger Straße zu vermieten!

Dieses Neubau-Objekt in Leonding bietet moderne und geräumige Flächen, welche je nach Bedarf als Büro-, Praxis- oder Geschäftsflächen genutzt werden können. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Ihren neuen Unternehmensstandort - insgesamt stehen drei unterschiedliche Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 610,46m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Diese Fläche (Nr. 1) befindet sich im Erdgeschoss (barrierefrei) und umfasst ca. 171,17m<sup>2</sup>. Die

Außenanlagen und Gewerbeflächen sind allesamt barrierefrei erschlossen. Zudem steht jeder Fläche ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Des Weiteren sind insgesamt 6 Frestellparkplätze vorgesehen, welche á monatlich ? 35,-/Stellplatz zzgl. 20 % USt angemietet werden können.

Optional können je nach Verfügbarkeit zusätzlich überdachte Stellplätze (mit E-Ladevorbereitung) im Parkhaus zu monatl. á ? 91,67 zzgl. 20% USt angemietet werden.

#### KONDITIONEN:

- Hauptmietzins monatl.: netto ? 2.054,04 zzgl. 20% USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 465,58 zzgl. 20% USt
- Heizkosten-Akonto monatl.: ? 154,05 zzgl. 20 % USt

Die Stromkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen nach Verbrauch abgerechnet.

Anmerkung: Bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern erfolgt ein Aufschlag von 20 %.

Rund um diese Gewerbeimmobilie ist eine perfekte Infrastruktur garantiert, welche die Attraktivität des Standortes unterstreicht. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel garantieren eine leichte Erreichbarkeit des Standortes - die Autobahnauffahrt A7 ist nur wenige Minuten entfernt. Eine hohe Kundenfrequenz ist durch die umliegenden Wohnhäuser gegeben.

Fertigstellung: Voraussichtlich Winter 2025

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 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/](http://www.nextimmobilien.at/datenschutzInfrastruktur/)

Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;1.000m	Apotheke	&lt;1.000m	Klinik	
&lt;2.000m	Krankenhaus	&lt;4.500m	Kinder	&lt;Schulen	Kindergarten	
&lt;1.000m	Schule	&lt;1.000m	Universität	&lt;2.500m	Höhere Schule	
&lt;6.500m	Nahversorgung	Supermarkt	&lt;500m	Bäckerei	&lt;1.000m	Einkaufszentrum
&lt;1.500m	Sonstige	Bank	&lt;500m	Geldautomat	&lt;500m	Post
&lt;2.000m	Polizei	&lt;2.000m	Verkehr	Bus	&lt;500m	Straßenbahn
&lt;1.500m	Bahnhof	&lt;1.000m	Autobahnanschluss	&lt;2.500m	Flughafen	&lt;6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 171.17m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 31m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2519.62€

Nebenkosten: 465.58€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at