

**Büro-/Ordinations-/Studio-/ oder Geschäftsflächen mit  
individuellen Ausbau-/Mitgestaltungsmöglichkeiten -  
171,17 m<sup>2</sup>, 191,49 m<sup>2</sup>, 247,80 m<sup>2</sup> oder 362,66 m<sup>2</sup>!**



Außenansicht Objekt

**Objektnummer: 6650/27111**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzburger Straße 320
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	171,17 m <sup>2</sup>
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 25,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Kaltmiete (netto)	2.054,04 €
Kaltmiete	2.519,62 €
Miete / m <sup>2</sup>	12,00 €
Betriebskosten:	465,58 €
Heizkosten:	154,05 €
USt.:	534,74 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Bachhuber**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.















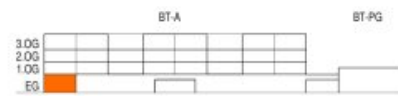
LEONDING | HÖRRGASSE

BAUTEIL A | MIETE  
EG

BF1 | A.EG.BF1  
GEWERBEFLÄCHE

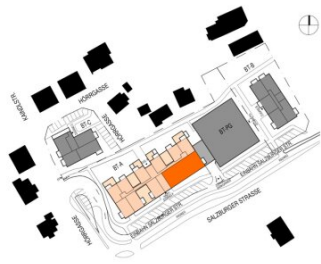
NUTZFLÄCHE 171,17 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 17,47 m<sup>2</sup>

GEZ: HP 19.05.2022



BF1 | A.EG.BF1 M 1:75





BAUTEIL A | MIETE  
EG

OR2 | A.EG.OR2  
GEWERBEFLÄCHE

NUTZFLÄCHE 247,80 m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 19,53 m<sup>2</sup>  
GEZ. HP 19.05.2022



M 1:75



## Objektbeschreibung

ACHTUNG, nähere Informationen zu den EINZELNEN Geschäfts-/Büroflächen finden Sie auch unter dem Link: [Gewerbe in der Salzburger Straße - WAG](#)

Leonding Doppl / Salzburger Straße : ( Provisionsfrei ) BEFRISTUNG MINDESTENS 4 JAHRE, MAXIMAL 12 JAHRE!

Sie sind auf der Suche nach einer barrierefreien, hochwertigen Büro- oder Geschäftsräumlichkeit mit flexibler Ausbaumöglichkeit? Unser Standort an der Salzburger Straße bietet genau diese Voraussetzungen (u.a. für Agenturen, Ärzte, Reformhäuser, Freelancer, Einzelunternehmer/innen oder Handelsunternehmen). Sie können zwischen vier Größen wählen: Die Gewerbefläche Nr. 1 mit 171,17 m<sup>2</sup>, Nr. 2 mit 191,49 und Nr. 3 mit 247,80 m<sup>2</sup> bzw. eine Kombination aus den ersten beiden. Zusätzlich verfügen die Gewerbeflächen über großzügige Kellerabteile. Es stehen pro Fläche 6 bzw. 7 Freiparkplätze zur Verfügung. Nutzen Sie die ausgezeichnete Lage in der neu entwickelten Wohn- u. Gewerbeimmobilie mit rund 71 Miet- und Eigentumswohnungen an der Hörrgasse/Salzburger Straße.

- Gewerbefläche mit 171,17 m<sup>2</sup>, 191,49 m<sup>2</sup> und 247,80 m<sup>2</sup>, die ersten beiden sind kombinierbar
- schlüsselfertige Topausstattung gemäß Bau- u. Ausstattungsbeschreibung
- öffentliche Verkehrsanbindung
- Ausreichend Freiparkplätze
- Neubau/Erstbezug - Baujahr 2025
- Geschäftsfläche auf einer Ebene
- Kellerfläche mit ca. 18 m<sup>2</sup> inkl.
- Gute Kundenfrequenz auch dank hoher Bewohnerdichte im direkten Umfeld
- Größtmöglicher Mit-Planungs- und Gestaltungsfreiraum

Die Ausstattung:

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Böden und Einrichtungsgegenständen wider, sondern erstreckt sich auch über den gesamten Bauprozess. Jeder Geschäftsfläche sind großzügige Kellerabteile zugeordnet.

Für Ihre Kunden/innen und MitarbeiterInnen stehen Freiparkplätze bzw. optional Parkhausstellplätze mit PKW-E-Ladevorbereitung zur Verfügung. Ein Highlight ist die Anordnung der drei errichteten Baukörper. Dadurch entstehen Atrien, die einen ruhigen Außenbereich schaffen. Alle Gewerbeflächen und Außenanlagen sind barrierefrei erschlossen. Durch die separate Zufahrtsstraße ist ein entspanntes An- und Abfahren möglich, durch die gute Sichtbarkeit von der Salzburger Straße aus wird das Auffinden des Standortes erleichtert.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <525m

Klinik <1.875m

Krankenhaus <4.300m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <575m

Universität <2.350m

Höhere Schule <6.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.275m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <1.625m

Polizei <1.550m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.400m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <2.425m

Flughafen <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap