

## Modernes Büro in der Lederfabrik



**Objektnummer: 1937/7646038**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 328
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Bürofläche:	99,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.090,32 €
Kaltmiete	1.397,59 €
Betriebskosten:	307,27 €
USt.:	279,51 €

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Hochreiter**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

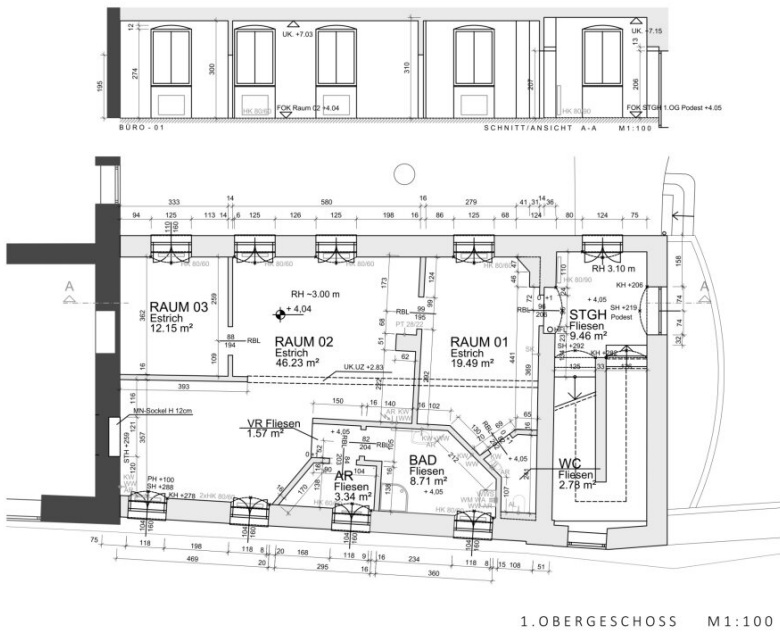
T +43 732 605533 364  
H +43 664 8185330

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









NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG NF	
BÜRO - 01	
RAUM 01	19,49 m <sup>2</sup>
WC	2,78 m <sup>2</sup>
RAUM 02	46,23 m <sup>2</sup>
RAUM 03	12,15 m <sup>2</sup>
VR	1,57 m <sup>2</sup>
AR	3,34 m <sup>2</sup>
BAD	8,71 m <sup>2</sup>
<b>GES.</b>	<b>94,27 m<sup>2</sup></b>

**BEMERKUNGEN :**  
 Ermittlung der Nutzflächen in m<sup>2</sup> ohne Fenster und Türailbungen  
 Höhe der Wandfliesen in Büro 1.OG - BAD/WC +1.90m  
 Angaben von Parabet bzw. Sturzhöhen bei Fenstern + Türen immer von FOK - in cm.  
 Angaben von Stich-, bzw. Kämpferhöhen bei Gurtbögen + Gewölbe immer von FOK - in cm.

**LEGENDE**

SH	STICHHÖHE	HK	HEIZKÖRPER
KH	KÄMPFERHÖHE	OL	OBERLICHT
BA	BODENLAUF	RH	RAUMHÖHE
WA	WASSERANSCHLUSS	AD	ABGEHÄNGTE DECKE
DT	DREHTÜR	AL	ABLUF
NZ	NASSZELLE	DE	DURCHLAUFERHITZER
HFL	HANDFEUERLÖSCHER	VK	VERTEILERKASTEN
MIN	MAUERNSICHE	SS	STARKSTROM
KW	KALTWASSER	S-ST	STEUERUNG SEKTIONALTOR
WW	WARMWASSER	RW	REGENWASSER
AR	ABFLUSSROHR	STH	STURZHÖHE
PT	PUTZTÜR	RBL	ROHBAULICHTE
		WM	WASCHMASCHINE
		WWS	WARMWASSERSPEICHER
VM	VORMAUERUNG	VKL	VERKLEIDUNG
OK	OBERKANTE	BK	BELEUCHTUNGSKÖRPER
HKV	HEIZKREISVERTEILER	GB	GURTBÖGEN
DM	DURCHMESSER	GK	GEWÖLBEKAPPE
ST	SCHIEBETÜR	LB	LEIMBINDER
VSS	VORSATZSCHALE	KD	KANALDECKEL
WK	WARTUNGSKLAPPE	GL	GESCHÄFTSLOKAL
HT	HAUSTECHNIK		
VR	VORRAUM		

2203 - Lederfabrik  
 MASSTAB 1.100

Bestandsaufnahme : 1.OG - BÜRO - 01  
 WOHN-, - bzw. BÜROFLÄCHEN  
 Stand: 24. Oktober 2024

**instera**  
 Büro für integrierte Stadtentwicklung und Raumplanung  
 Architekt Christoph Gahleitner, Mag. Arch.

## Objektbeschreibung

Das Büro befindet sich in der **1. Etage eines gepflegten Gebäudes** und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Die Flächen bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob Arbeitsbereiche, Besprechungsräume, Empfangszone oder Praxisstruktur. Dadurch ist eine flexible, effiziente und zukunftssichere Nutzung problemlos möglich.

Ein besonderer Standortvorteil ist die **unmittelbare Nähe zu einem Arzt**, was diese Immobilie insbesondere für **Praxen, Therapieberufe und gesundheitsnahe Dienstleister** äußerst attraktiv macht. Das Umfeld schafft Vertrauen, Seriosität und eine professionelle Außenwirkung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Unternehmen oder Ihre Praxis in einer der dynamischsten Regionen Oberösterreichs zu etablieren. In unmittelbarer Nähe zu Linz bietet diese Immobilie nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch ein angenehmes, repräsentatives Arbeitsumfeld, das den nachhaltigen Erfolg Ihres Unternehmens optimal unterstützt.

Strom- und Heizkosten werden vom Vermieter vorgeschrieben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <2.400m

Krankenhaus <5.575m

Klinik <3.875m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.250m

Kindergarten <1.600m

Universität <2.975m

Höhere Schule <2.775m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.275m

Bäckerei <2.050m

Einkaufszentrum <3.575m

#### Sonstige

Bank <2.325m  
Geldautomat <2.325m  
Post <2.525m  
Polizei <3.275m

**Verkehr**

Bus <525m  
Straßenbahn <2.375m  
Bahnhof <3.450m  
Autobahnanschluss <3.400m  
Flughafen <7.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap