Gewerbeobjekt - Lager/ Produktion/ Büro in Leonding ++ Direkt vom Eigentümer ++

Kochlergang 14, 4060 Leonding, Österreich







Eckdaten Objektnummer 164

Gesamtfläche: ca. 6.425 m²
Bürofläche: ca. 1.180 m²
Lagerfläche: ca. 4.045 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung
Stockwerk: EG, 1.OG, UG
Lift: Personenaufzug

Gesamtmiete*: auf Anfrage

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Heizwärmebedarf: 117,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,68

Ihr Ansprechpartner:

Theresia Prechtl
Telefon: + 43 732 673500-0
E-Mail: office@neuson-real.com

Detailbeschreibung

Lager-/ Produktionshalle und Büros in Leonding ab 2027 zu mieten - teilbar

Adresse: Kochlergang 14, 4060 Leonding

Widmung: Betriebsbaugebiet

Bürohaus (EG und 1.OG): ca. 1.180 m²

Halle/ kl. Büro (EG): ca. 4.045 m² (Hallenanteil ca. 3.775 m²)

Lager/ Büro/ Sanitär/ Umkleide (UG): ca. 1.200 m²

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im Großraum Linz–Leonding bietet eine ideale Kombination aus großzügigen Büroflächen und weitläufigen Hallenbereichen. Der Standort am **Kochlergang 14** zeichnet sich durch hervorragende Erreichbarkeit, beste Infrastruktur und ein professionelles Unternehmensumfeld aus.

Die **modernen Büroflächen** bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten, lichtdurchflutete Räume und optimale Voraussetzungen für administrative Bereiche, Technikzentralen, Entwicklungsteams oder Kundendienstabteilungen.

Die **Hallen-/ Lagerflächen im EG und UG** eignen sich perfekt für Logistik, Produktion, Montage oder Lagerung. Großzügige Raumhöhen, gute Torlösungen (Rampe und Tore) und effiziente Flächenzuschnitte unterstützen einen reibungslosen Betriebsablauf.

Highlights & Ausstattung

Bürohaus EG + 1.OG (ca. 1.180 m²)

- Moderne, helle Büroeinheiten mit flexiblem Raumkonzept
- klimatisiert
- Teeküchen, Besprechungsräume, Empfangsbereich
- IT-Infrastruktur vorbereitet
- Brandmeldeanlage

Halle EG (ca. 4.000 m²)

- Ideal für Lager, Logistik oder Produktion
- Gute Anlieferungsmöglichkeiten (4 Tore davon 1 überdachte Laderampe)
- Hallenhöhe bis ca. 7,85 m BU und tragfähige Böden
- 4 Laufkräne (2mal 5 t, 2mal 1t), Laufbahnhöhe ca. 5 m
- ausreichend Rangierflächen

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Büro ca. 270 m² (klimatisiert) und Halle ca. 3.775 m²
- Halle beheizbar mittels Heizlüfter
- Brandmeldeanlage

Gewerbeflächen UG:

- flexible gemischte Nutzungsmöglichkeiten:
  Umkleide/ Duschen, Aufenthalt/ Speisesaal, Küche, Seminarraum, Büro, Lager
- Nutzfläche gesamt ca. 1.200 m²
- Nebenraum- und Sanitärflächen
- Brandmeldeanlage

Lage & Infrastruktur

Der Standort überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung und vielfältige Versorgung im direkten Umfeld:

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bushaltestelle im direkten Umfeld, Bahnstation - Linzer Lokalbahn)
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A7/A1 – ideal für Logistik und Pendler
- Nahversorger, Gastronomie und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe - Leonding Zentrum
- Renommierte internationale Unternehmen im Umfeld – attraktives Business-Umfeld - zB Ebner Industrieöfen, Rosenbauer AG, Klampfer, uvm.
- Nähe zu Linz, Pasching und Hörsching (Flughafen) mit hervorragender Wirtschaftsstruktur
- Ausreichend Pkw-Stellplätze direkt am Areal anmietbar

Geeignet für:

- Logistik- und Handelsunternehmen
- Produktionsbetriebe
- Technologie- und Entwicklungsbetriebe
- Gewerbliche Mischbetriebe
- Firmen mit hohem Büro- und Lagerbedarf

Mietpreis:

auf Anfrage

Kontakt

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, Pläne oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

+++Direkt vom Eigentümer - kein Vermittlungshonorar+++

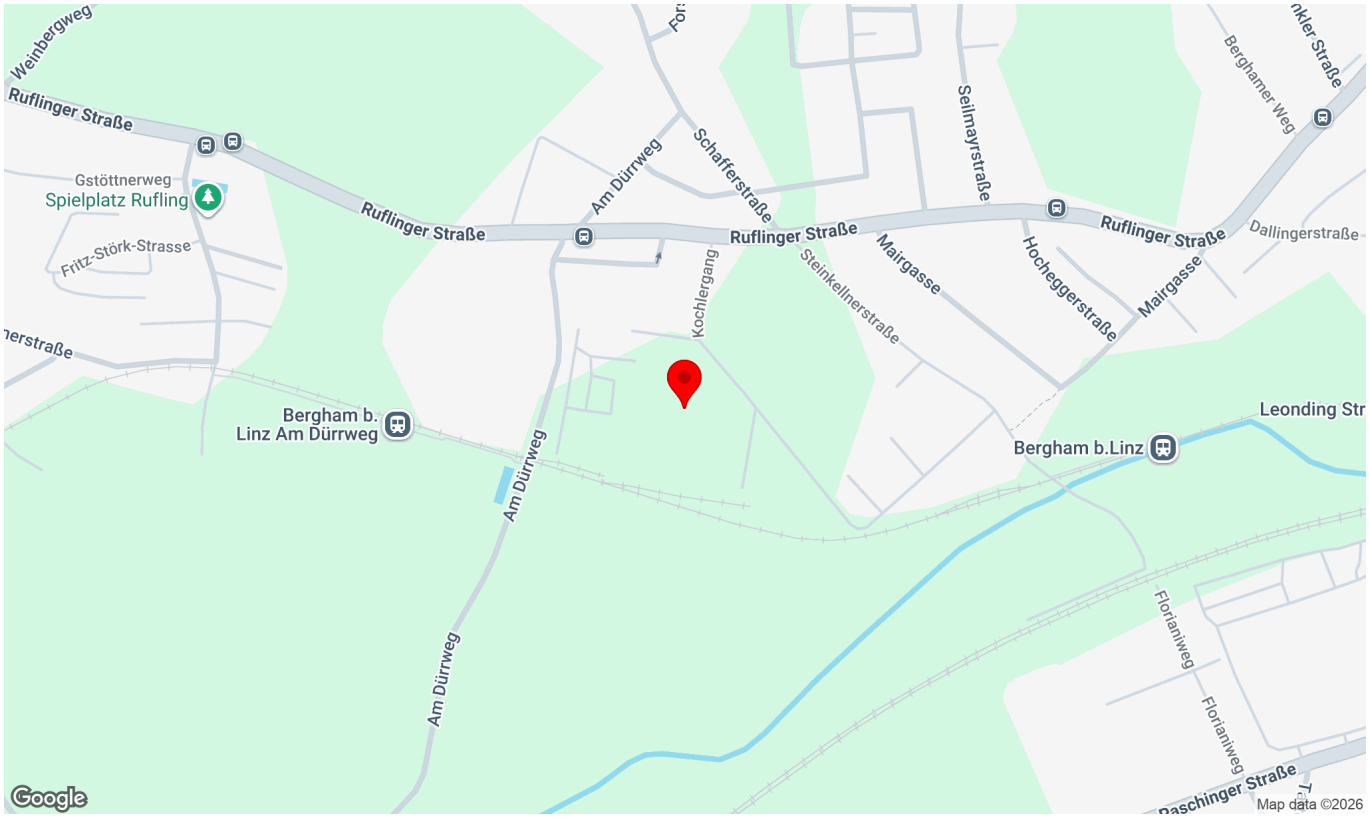
Ausstattung

Gas, Personenaufzug, Wachdienst, Parkplatz, Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung

Lage

Leonding/ Ruflinger Straße, schnelle Anbindung an die B1 und Autobahn A7/A1

Kochlergang 14, 4060 Leonding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	1.225 m
Klinik	1.275 m
Krankenhaus	4.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.150 m
Bäckerei	1.225 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	225 m
Straßenbahn	2.300 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	3.925 m
Flughafen	5.325 m

Kinder & Schulen

Schule	1.275 m
Kindergarten	1.125 m
Universität	2.475 m
Höhere Schule	5.375 m

Sonstige

Bank	1.225 m
Geldautomat	1.225 m
Post	2.200 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH









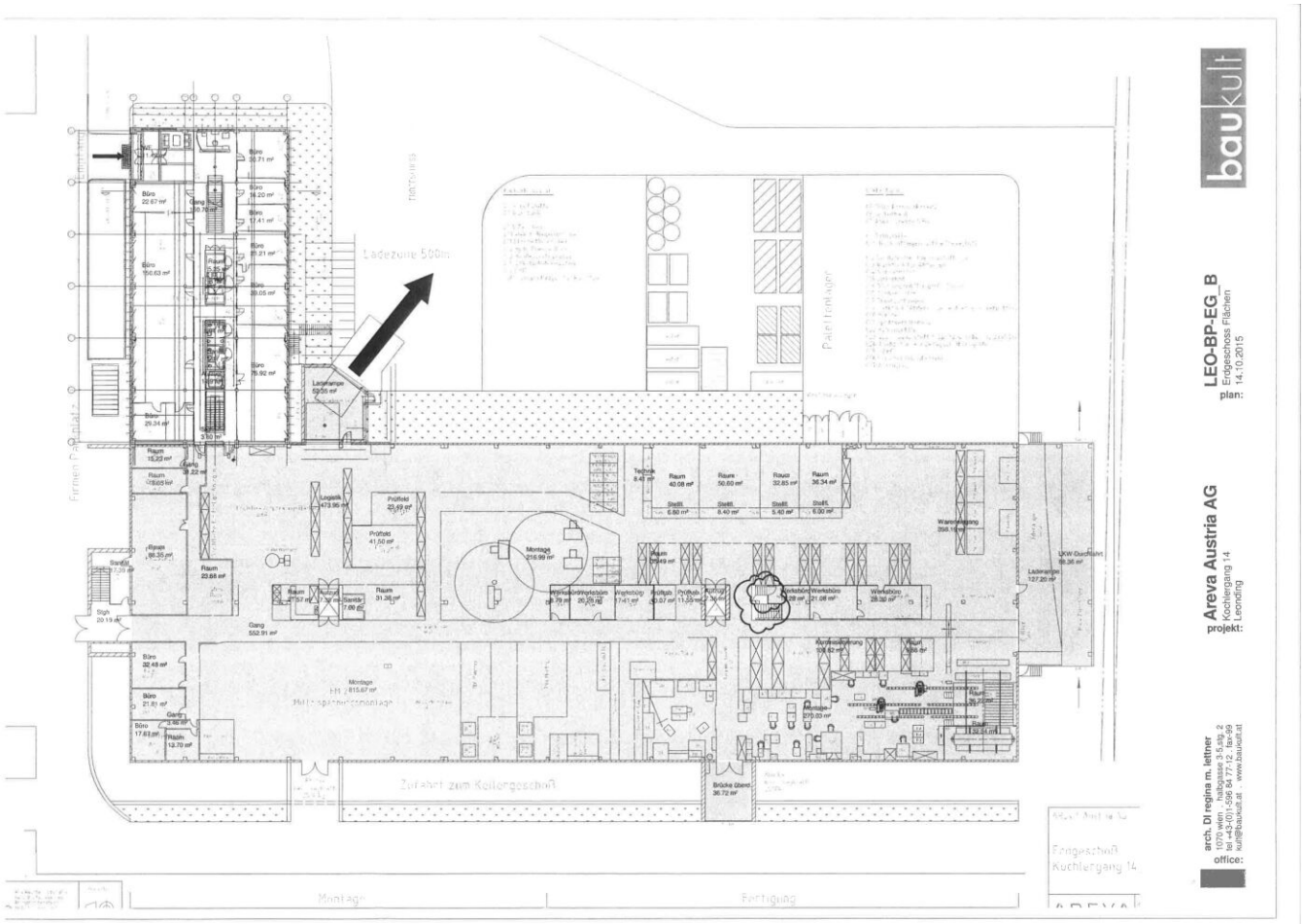




NEUSON REAL GMBH



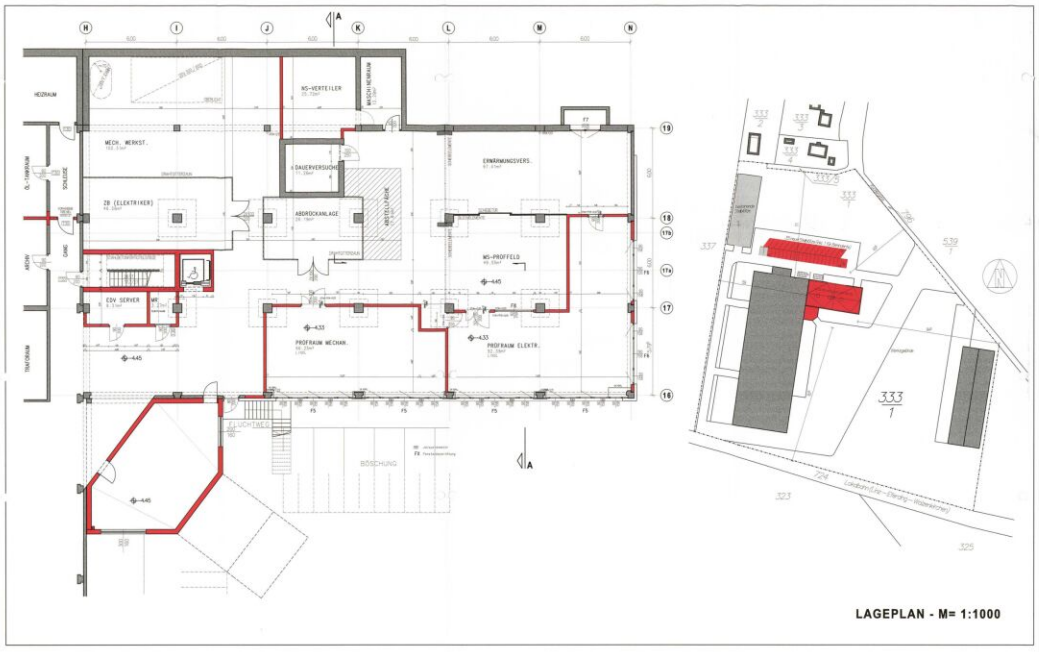
NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



LEGENDE

- STAHLBETON
- ZIEGELMAUERWERK
- GIPSKARTON

±0,00 = +286,67 ü. ADRIA

BESTANDSPLAN

UMBAU DER LACKIERANLAGE
IN EIN BÜROGEBÄUDE
4060-LEONDING, KOCHLERGANG 14

A B C
D E F

GRUNDRISSE KG - M=1:100 + LAGEPLAN

PLAN: AL-0.20 1. JULI 2009

BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:

ALSTOM AUSTRIA AG
FRANCKSTRASSE 51
4018 - LINZ

BEHÖRDE:

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTEN DI. H. EISENDLE, DI. A. MENSDORFF-POUILLY, DI. R. BAUMGARTEN
ATELIER HAUPTPLATZ, A-4020 LINZ, HAUPTPL. 23, TEL. 0732/774155 - FAX 75 DW

NEUSON REAL GMBH

