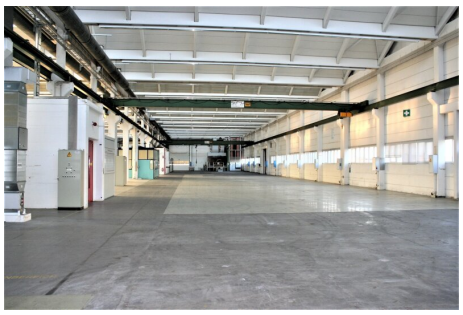
Halle und Büro Leonding zu vermieten ++ Direkt vom Eigentümer ++

Kochlergang 14, 4060 Leonding, Österreich







Eckdaten Objektnummer 175

Nutzfläche: ca. 4.335 m²
Bürofläche: ca. 270 m²
Lagerfläche: ca. 3.775 m²

Beziehbar: nach Vereinbarung
Stockwerk: EG
Lift: Lastenaufzug

Gesamtmiete*:	47.078,10 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	7,50 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,55 €
Miete:	32.512,50 €
Betriebskosten:	6.719,25 €
Heizkosten:	3.294,60 €
Umsatzsteuer:	8.505,27 €
monatliche Gesamtbelastung:	**51.031,62 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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 zu mieten

Adresse: Kochlergang 14, 4060 Leonding

Widmung: Betriebsbaugebiet

Halle/ Büro (EG): ca. 4.045 m² (Hallenanteil ca. 3.775 m², Büro ca. 270 m²)

Aufenthalt/ Sanitär/ Umkleide (UG): ca. 290 m²

Objektbeschreibung

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

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

Die **Hallen-/ Lagerflächen im EG** 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

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 Bodenbereiche
- 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/ Besprechungsraum
- Nutzfläche gesamt ca. 290 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

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

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

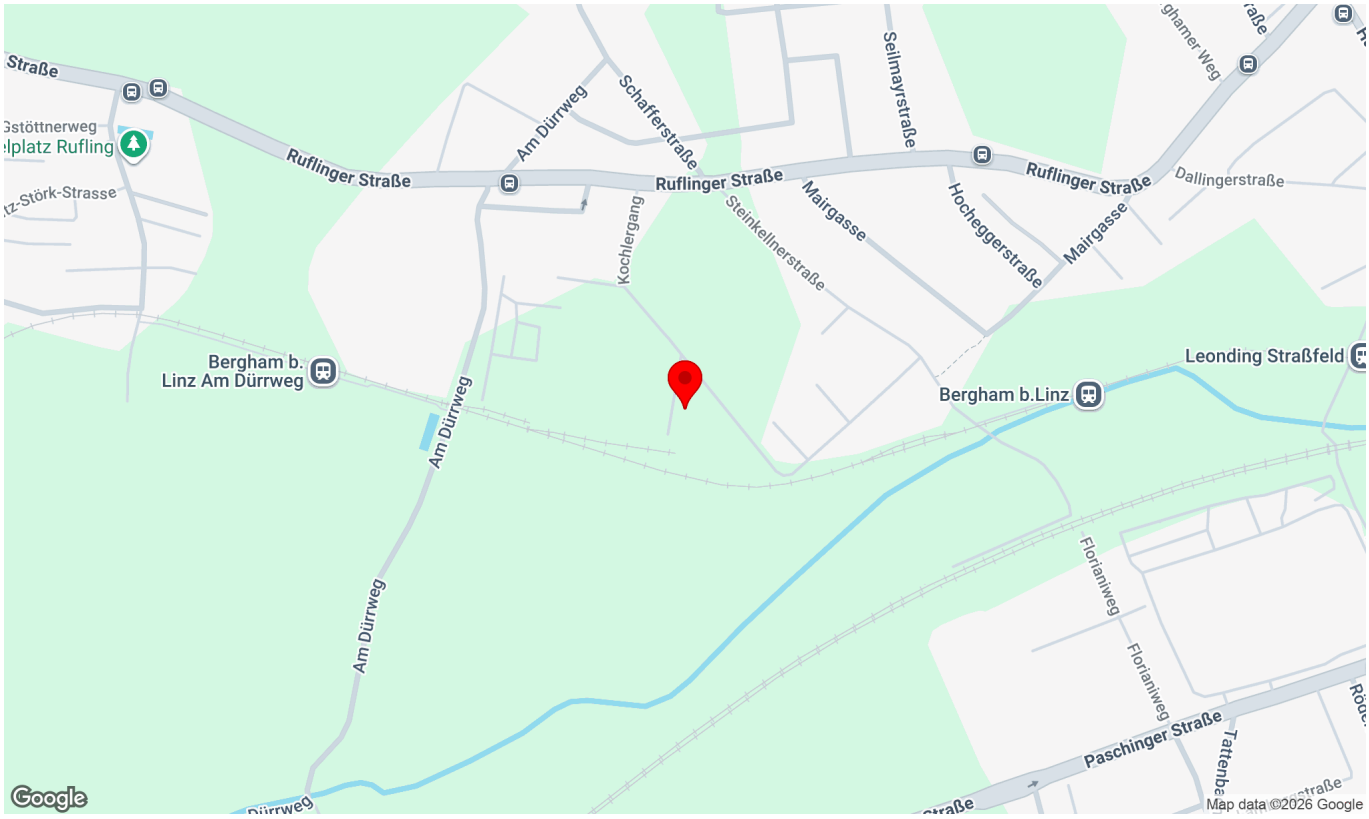
Ausstattung

Gas, Lastenaufzug, Parkplatz

Lage

Leonding Ruflingerstraße, schnelle Anbindung in alle Himmelsrichtungen, nahe Ebner Industrieöfen, Rosenbauer, etc., Öffentliche Verkehrsmittel

Kochlergang 14, 4060 Leonding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	775 m
Apotheke	1.175 m
Klinik	1.200 m
Krankenhaus	4.650 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.100 m
Bäckerei	1.175 m
Einkaufszentrum	3.425 m

Verkehr

Bus	325 m
Straßenbahn	2.200 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	3.925 m
Flughafen	5.325 m

Kinder & Schulen

Schule	1.225 m
Kindergarten	1.100 m
Universität	2.375 m
Höhere Schule	5.350 m

Sonstige

Bank	1.175 m
Geldautomat	1.175 m
Post	2.100 m
Polizei	1.400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

NEUSON REAL GMBH













NEUSON REAL GMBH

