ERSTBEZUG - Büro Leonding, generalsaniert - DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Kochlergang 14, 4060 Leonding, Österreich



Eckdaten Objektnummer 178

Nutzfläche: ca. 1.207 m²
Gesamtfläche: ca. 1.207 m²

Lift: Personenaufzug
Zustand: vollrenoviert

Gesamtmiete*: auf Anfrage

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Energieausweis gültig bis: 14.06.2036
Heizwärmebedarf: 92 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,6

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

Moderne Büroflächen Leonding/Linz - Erstbezug nach Generalsanierung

Kochlergang 14, 4060 Leonding

Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung entstehen zukünftig hochwertige Büroflächen an einem etablierten Gewerbestandort in Leonding, Einzugsgebiet Linz, der alle Ansprüche an Qualität, Komfort und Funktionalität erfüllt. Die Büroflächen sind am neuesten Stand der Technik und bieten Unternehmen ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Verfügbare Büroflächen zu attraktiven Mietpreisen

- ca. **300 m²**
- ca. **600 m²**
- ca. **900 m²**
- ca. **1.200 m²**

Die Flächen können flexibel an Ihre Anforderungen angepasst werden. Raumaufteilungen, Bürogrößen und individuelle Ausstattungswünsche können in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Gestalten Sie Ihre zukünftige Arbeitswelt aktiv mit!

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Erstbezug nach umfassender Generalsanierung
- Hochwertige Innenausstattung mit modernen Böden, Decken und Beleuchtungssystemen
- Voll klimatisiert
- Helle und repräsentative Arbeitsbereiche
- Flexible Grundrissgestaltung und individuelle Ausbaumöglichkeiten
- Barrierefreie Erschließung und komfortable Zugänge
- Ausreichend PKW-Stellplätze vor dem Gebäude zur Anmietung
- E-Ladestellplätze optional verfügbar
- Lager- und Archivflächen im Untergeschoss möglich
- Modernste technische Infrastruktur
- Repräsentativer Unternehmensstandort

Hervorragender Wirtschaftsstandort

Der Standort befindet sich in einem bevorzugten Gewerbegebiet in Leonding mit namhaften Unternehmen in unmittelbarer Umgebung, darunter **Ebner Industrieofenbau GmbH**, **Rosenbauer International AG**, **HPW Metallwerk GmbH**, **Alstom Austria GmbH** uvm. Das wirtschaftlich starke Umfeld bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Perfekte Verkehrsanbindung

Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit:

- Öffentliche Verkehrsanbindung durch Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung an die Bundesstraße B1
- Wenige Minuten zu den Autobahnen A1 und A7

- Rasche Erreichbarkeit der Linzer Innenstadt
- Nahversorger-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote im direkten Umfeld

Fertigstellung und Bezug:

- voraussichtlich Ende 2027

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich frühzeitig Ihren neuen Unternehmensstandort in einer attraktiven Bürolage im Zentralraum Linz zu sichern und kontaktieren Sie uns.

Wir informieren Sie gerne über verfügbare Flächen, Ausstattungsmöglichkeiten und individuelle Nutzungskonzepte.

Direkt vom Eigentümer – kein Honrar!

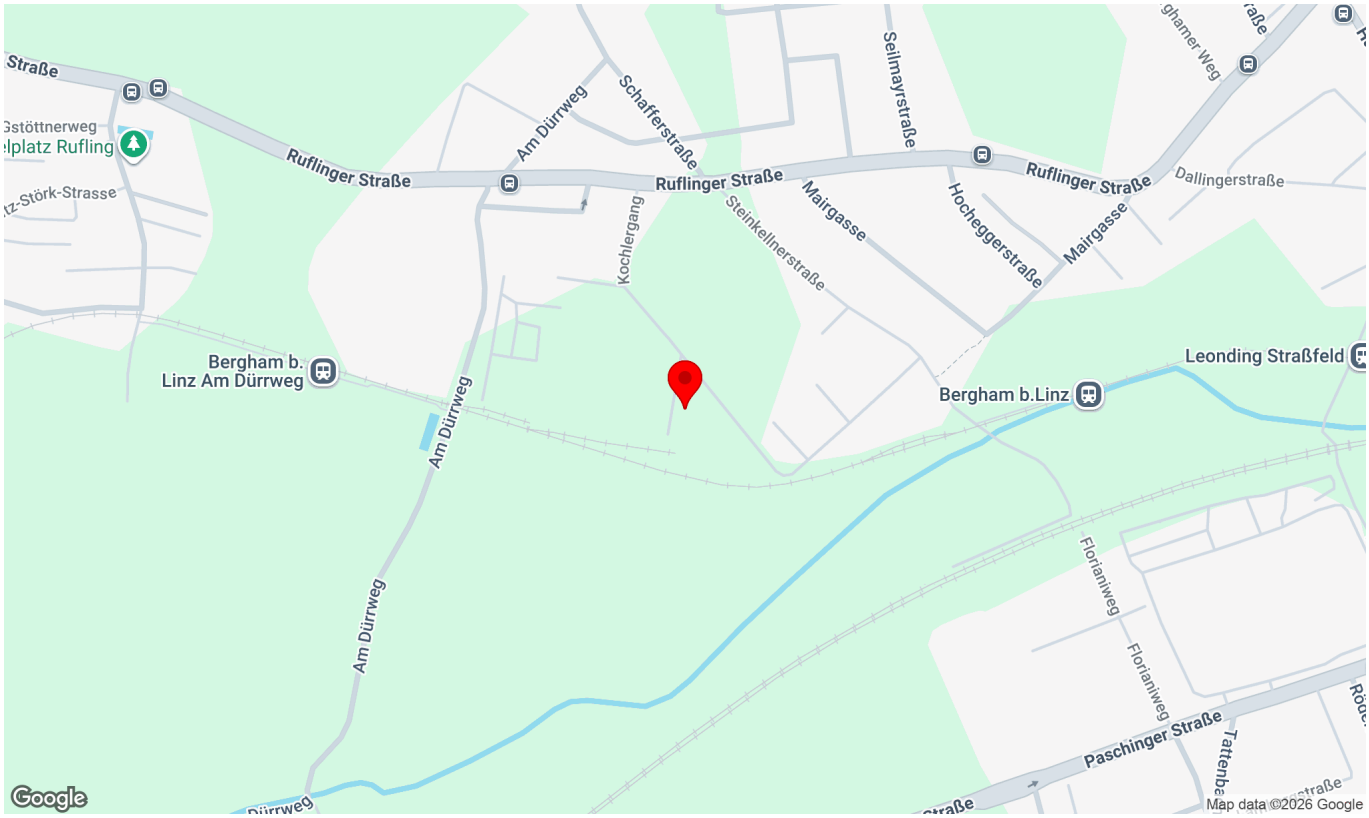
Ausstattung

Gas, Personenaufzug, Parkplatz, Klimaanlage

Lage

Leonding/ Linz, Umfeld: Alstom, Ebener Industrieofenbau, Rosenbauer, schnelle Anbindung an die B1, A7, A1

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

Stockwerk

NEUSON REAL GMBH

Top

		Fläche
EG	Mietfläche A	306 m²
EG	Mietfläche B	289 m²
1. Etage	Mietfläche C	293 m²
1. Etage	Mietfläche D	319 m²

NEUSON REAL GMBH



NEUSON REAL GMBH



MIETFLÄCHE A
NUTZFLÄCHE ca. 306 m²
DAVON BÜRO ca. 172 m²
ARBEITSPLÄTZE ca. 20

MIETFLÄCHE B
NUTZFLÄCHE ca. 289 m²
DAVON BÜRO ca. 191 m²
ARBEITSPLÄTZE ca. 22

	Studie V1 - Büroflächen EG		DEV 3 RAUMMANAGEMENT
	Neuson - Kochlergang	M 1:200 07.10.2026	DEV 3 GmbH Raimundstr. 45, 4020 Linz

NEUSON REAL GMBH



MIETFLÄCHE C
NUTZFLÄCHE ca. 293 m²
DAVON BÜRO ca. 172 m²
ARBEITSPLÄTZE ca. 20

MIETFLÄCHE D
NUTZFLÄCHE ca. 319 m²
DAVON BÜRO ca. 208 m²
ARBEITSPLÄTZE ca. 22

	Studie V1 - Büroflächen OG		DEV 3 RAUMMANAGEMENT
	Neuson - Kochlergang	M 1:200 07.10.2026	DEV 3 GmbH Raimundstr. 45, 4020 Linz