

Baubeginn:  
bereits erfolgt  
Fertigstellung:  
voraussichtlich  
Winter 2025

Salzburger Straße, 4060 Leonding



Büro- und Geschäftsflächen  
mit flexibler Ausbaumöglichkeit

247,80 m<sup>2</sup>, 191,49 m<sup>2</sup> und 171,17 m<sup>2</sup> in modernem Umfeld

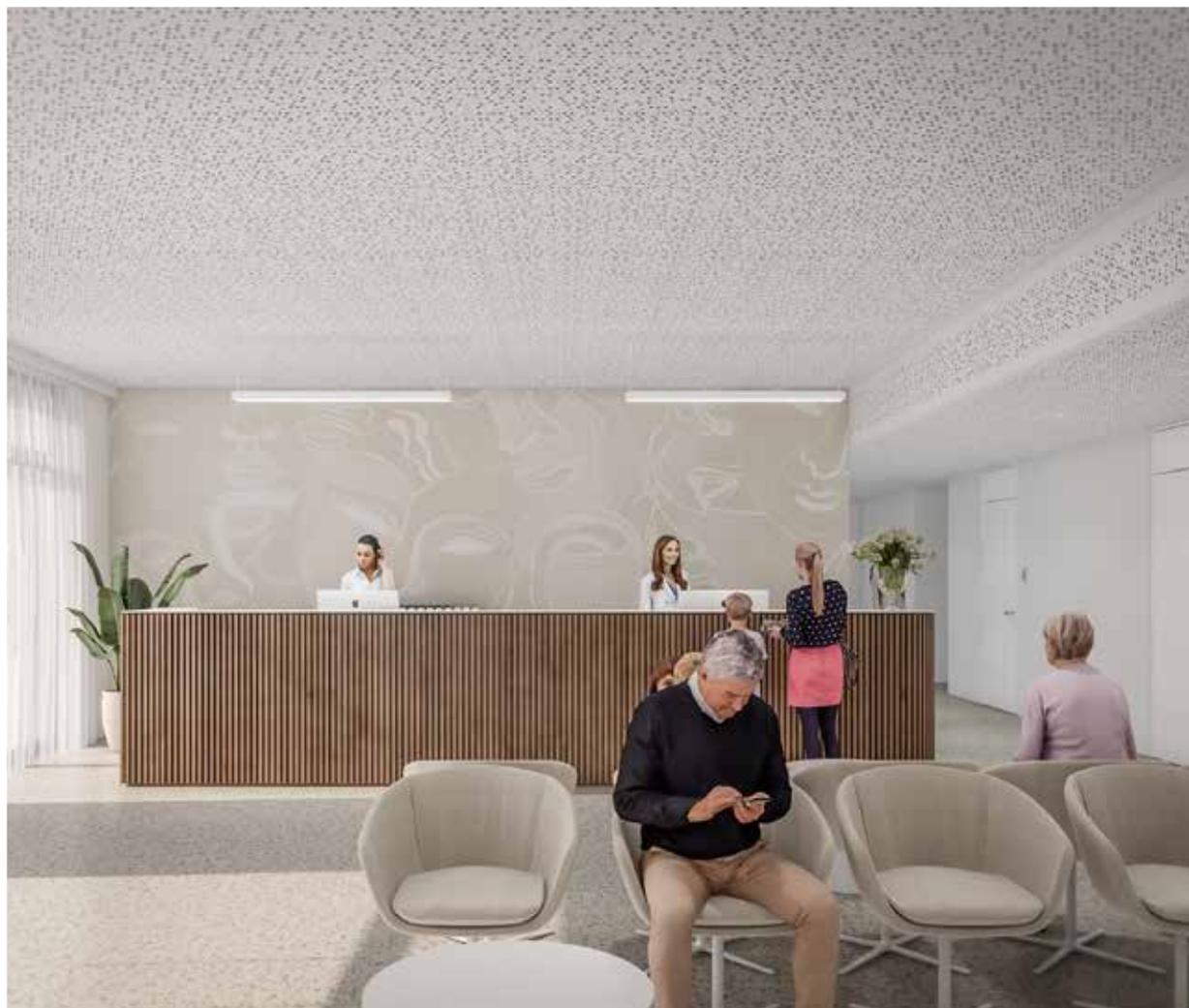




# Ihre neue Gewerbefläche in Leonding Doppl!

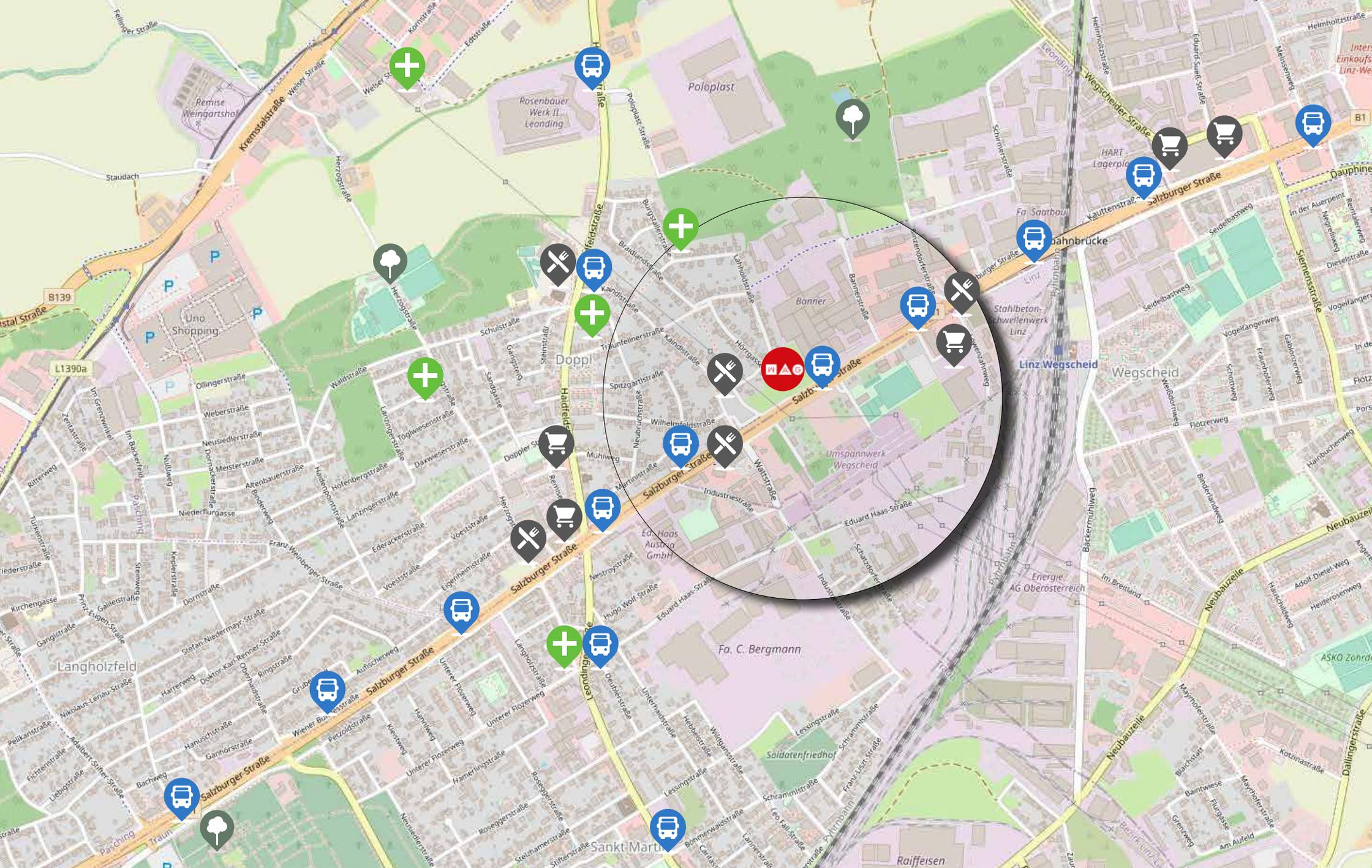
Sie suchen ein barrierefreies, hochwertiges Büro- oder Geschäftslokal mit flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten? In Leonding, im Stadtteil Doppl, entstehen drei Gewerbeflächen mit einer Größe von 171,17 m<sup>2</sup>, 191,49 m<sup>2</sup> und 247,80 m<sup>2</sup>, wobei die Gewerbeflächen 1 und 2 kombinierbar sind. Für diese Geschäftslokale werden

insgesamt 19 Außenstellplätze errichtet. Je nach Verfügbarkeit können zusätzlich überdachte Stellplätze (mit E-Ladevorbereitung) im Parkhaus angemietet werden. Profitieren Sie von der ausgezeichneten Lage im neu entwickelten Wohn-/Gewerbeobjekt mit Miet- und Eigentumswohnungen nahe der Salzburger Straße.



- Gewerbeflächen mit 171,17 m<sup>2</sup>, 191,49 m<sup>2</sup> und 247,80 m<sup>2</sup> bzw. kombinierbar
- Schlüsselfertig gemäß BAB
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Freipark-Stellplätze / optional Parkhaus mit E-Lade-Vorbereitung
- Erstbezug
- Geschäftsflächen auf einer Ebene
- Barrierefrei

**HWB<sub>Ref,SK</sub> = 31; fGEE<sub>SK</sub> = 0,72**



 Öffentliche  
Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Kulinarik

 Medizinische  
Versorgung

# Das direkte Umfeld

Die Geschäftsflächen liegen im Stadtteil Doppl an der gut frequentierten Salzburger Straße. Die beiden Stadtteile Doppl und Langholzfeld im direkten Umfeld mit rund 6.560 Ein- und Mehrfamilienhaushalten bilden eine sehr gute Basis für Ihre Kundenfrequenz in der neuen Geschäftsimmobilie.

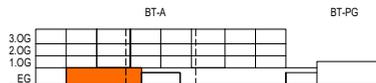
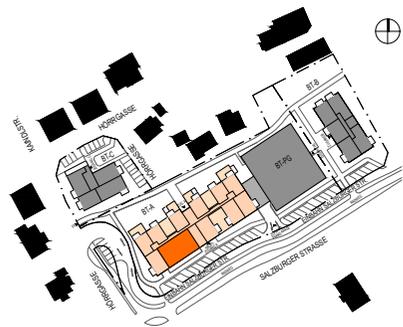
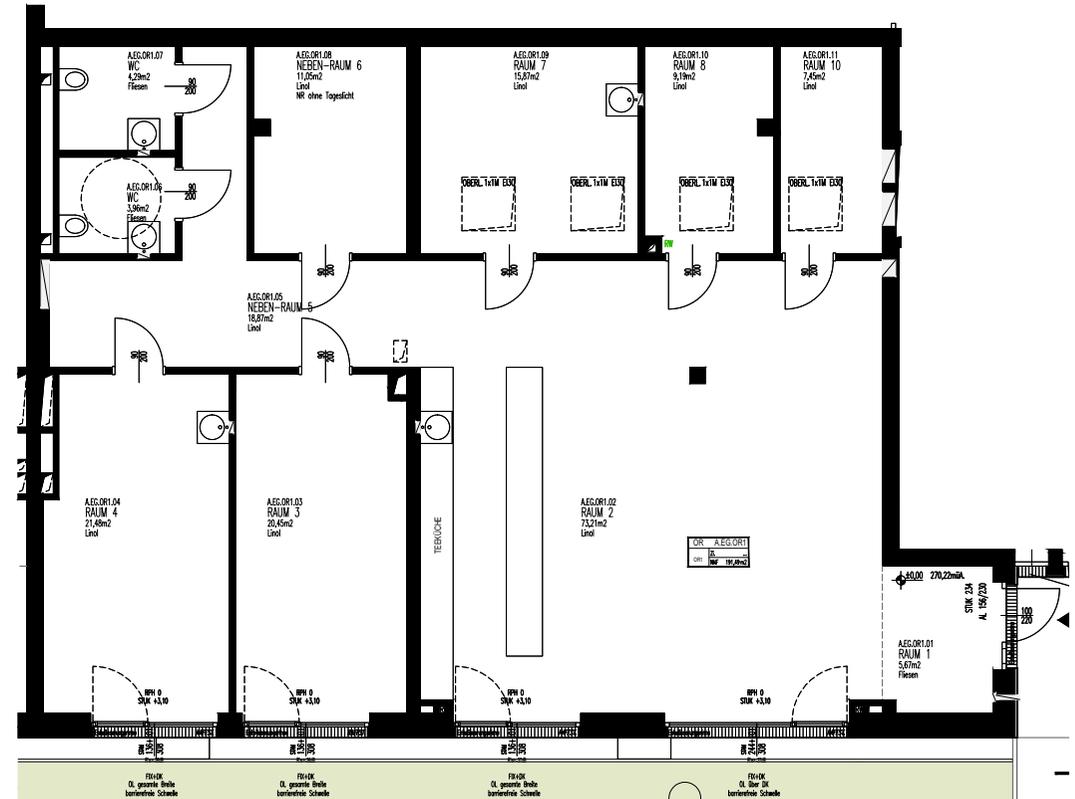


Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Linzer Innenstadt, Traun oder das Zentrum von Leonding. Auch das beliebte Einkaufszentrum Plus City, das Infracenter oder die großen (Fach-)Märkte am Harter Plateau sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A7 ist hervorragend.



# Gewerbefläche Nr. 2

Fläche: 191,49 m<sup>2</sup>  
 Geschoss: EG  
 Parkplatz: 6 Außenstellplätze  
 optional Stellplatz Parkhaus





# Mietpreisinformation

Gewerbe	Geschoß	Fläche	Nettomiete monatlich inkl. Betriebskosten*	Nettomiete monatlich je Freiparkplatz**	Anzahl Freiparkplätze ***
<b>Nr. 1</b>	EG	171,17 m <sup>2</sup>	€ 2.520,05	€ 35,00	6
<b>Nr. 2</b>	EG	191,49 m <sup>2</sup>	€ 2.819,21	€ 35,00	6
<b>Nr. 3</b>	EG	247,80 m <sup>2</sup>	€ 3.648,24	€ 35,00	7

\* Nettomiete monatlich inkl. Betriebskosten und Verwaltungskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

\*\* Nettomiete monatlich inkl. Betriebskosten, Verwaltungskosten

\*\*\* Freiparkplätze sind der jeweiligen Gewerbefläche zugeordnet

Anmerkung: Bei nicht vorsteuerabzugsberechtigten Mietern erfolgt ein Aufschlag von 20 %.

# Die Ausstattung

Die WAG legt besonderen Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur in der Verwendung hochwertiger Böden und Einrichtungsgegenstände wider, sondern zieht sich durch den gesamten Bauprozess. Jeder Geschäftsfläche sind großzügige Kellerabteile zugeordnet. Für Ihre KundenInnen 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 Salzburgerstraße aus wird das Auffinden des Standortes erleichtert.





Dragonerhöfe, Wels

# Wir über uns

Derzeit besitzt und verwaltet die WAG rund 270 Geschäftsimmobilien mit einem breiten Branchenmix. Darunter befinden sich Einkaufszentren wie das Uno Shopping, Ärztehäuser, Büroflächen in unterschiedlichen räumlichen Konstellationen, hochwertige Verkaufsflächen, Gastronomiebetriebe, Lagerflächen, Fitnesscenter und vieles mehr. Der Vorteil der WAG-Gewerbeflächen liegt neben der optischen und technischen Ausstattung vor allem in der Nähe zu unseren jeweiligen Siedlungsgebieten und einer entsprechend guten Kundenfrequenz. Unsere langjährige Erfahrung hat uns zu einem bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

Die WAG als Ihr Ansprechpartner für Ihre Gewerbeimmobilien ist in den Regionen Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg und Steiermark vertreten.

## Ihre WAG-Vorteile

- Flexible Ausbaumöglichkeiten der Gewerbeflächen
- Erfahrung seit Jahrzehnten
- Provisionsfreie Vermietung
- Hausverwaltung durch die WAG
- Hohe Beratungskompetenz

Flächen-, Preis-, Ausstattungs-, technische- und sonstige Änderungen vorbehalten. Bei den Angaben in EUR handelt es sich um eine Kostenprognose. Schaubilder und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und bilden keinen Vertragsgegenstand.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# Ich bin Ihr Ansprechpartner



**WAG Wohnungsanlagen**

**Gesellschaft m.b.H.**

Vermietung / Verkauf

Landwiedstraße 120 | 4020 Linz

**christoph.bachhuber@wag.at**

**050 / 338 - 1334**



Christoph Bachhuber  
Leitung Vertrieb

**[www.wag.at](http://www.wag.at)**