

## **Moderne Arbeitsfläche in Leoben - 285m<sup>2</sup> Büro/Praxis mit Top-Ausstattung für effizientes Arbeiten**



**Objektnummer: 1639/43**

**Eine Immobilie von Prassl Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	285,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	285,32 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	21,61 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	263,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.509,77 €
<b>Kaltmiete</b>	3.109,77 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	600,00 €
<b>Heizkosten:</b>	320,79 €
<b>USt.:</b>	686,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. ggf. eigener Datenmüllentsorgung zzgl. eigene Stromanmeldung zzgl. einmalig Finanzamtverg.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





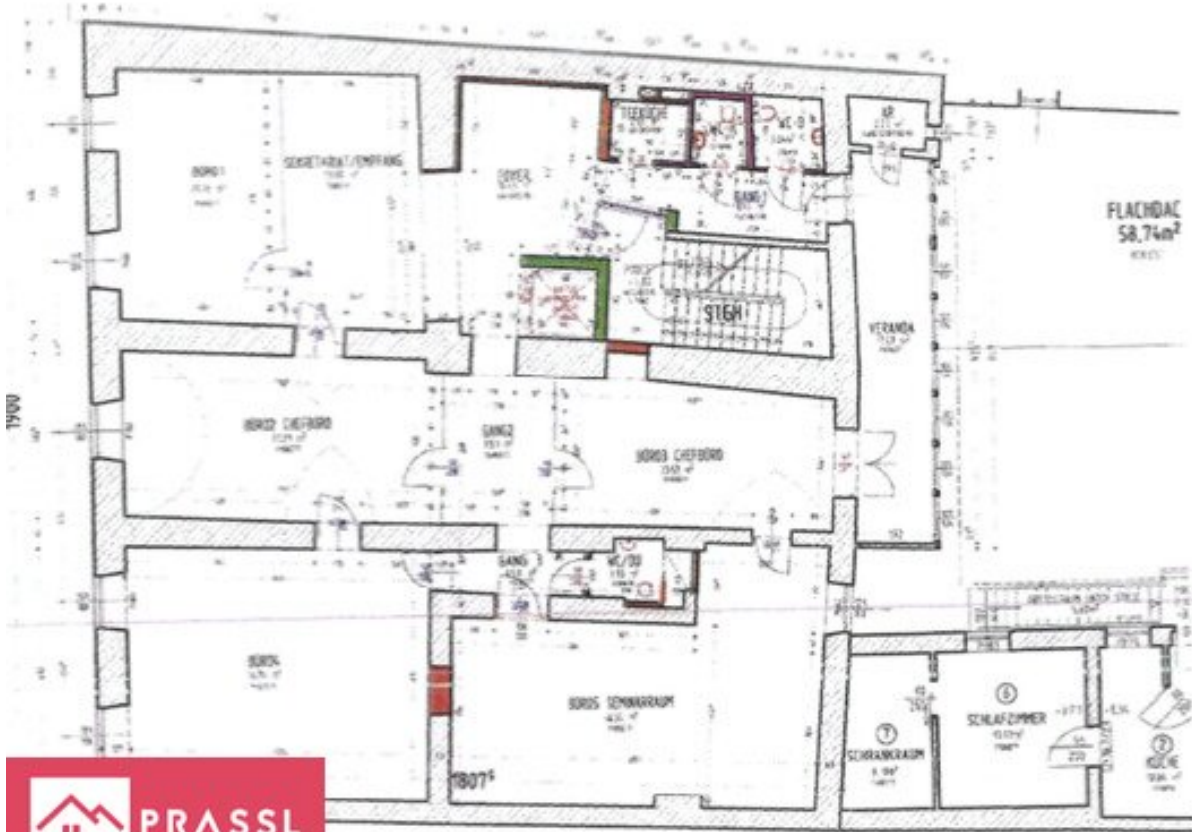












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Büro oder Ihrer Praxis in Leoben**, einer charmanten Stadt in der Steiermark, die für ihre historische Bergbau- und Universitätsstadt bekannt ist. Diese erstklassige Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine exponierte Lage, sondern auch eine hervorragende Ausstattung und ein stilvolles Design, das perfekt zu Ihrem Unternehmen oder Ihrer Praxis passt.

Mit einer **Gesamtfläche von 285,32m<sup>2</sup>** bietet dieses **Büro/Praxis mit barrierefreiem Zugang** genügend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die Räumlichkeiten bestehen aus insgesamt 6 Zimmern, die individuell genutzt werden können, um Ihren Anforderungen gerecht zu werden. Ob Sie ein großes Büro für Ihr Team benötigen oder separate Behandlungsräume für Ihre Praxis, hier haben Sie alle Möglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über **2 voll ausgestattete WC's (eines davon behindertengerecht)**, die für Sie und Ihre Kunden oder Patienten zur Verfügung stehen, als auch ein Privat-WC mit Duscmöglichkeit. Die hochwertigen Fliesen und das Parkett sorgen für ein elegantes und professionelles Ambiente, während die Zentralheizung (Gasversorgung), welche eine kombinierte Raumwärmebereitung mit der Lüftungsanlage (RLT) ist, für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **große Konferenzraum**, welcher perfekt für Meetings oder entspannte Gespräche mit Ihren Kunden oder Kollegen ist. Eine Dusche ist ebenfalls vorhanden, um Ihnen nach einem langen Arbeitstag oder einer intensiven Behandlung die Möglichkeit zu geben, sich zu erfrischen.

Für eine reibungslose und moderne Arbeitsumgebung ist die Immobilie mit einer DV-/EDV-Verkabelung ausgestattet, die eine zuverlässige Verbindung ermöglicht. So können Sie jederzeit als Team effizient arbeiten und sind für die Zukunft gerüstet.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahnhof, was Ihnen und Ihren Kunden oder Patienten eine bequeme Anreise ermöglicht. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. Die **Nähe zur Universität** und zur **Höheren Schule** macht diese Immobilie auch für Unternehmen oder Praxen im Bildungsbereich äußerst attraktiv.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die monatliche Miete ist angesichts der hohen Qualität und der erstklassigen Lage mehr als angemessen. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues **Büro** oder Ihre **Praxis in Leoben!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap