

## **Perfekte Bürofläche: Erstklassige Lage im Herzen von Leoben – Ihre ideale Arbeitsumgebung!**



**Objektnummer: 278292**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## 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>	149,17 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	149,17 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.790,04 €
<b>Kaltmiete</b>	2.171,45 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	381,41 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Werte verstehen sich netto zzgl. gesetzlicher USt BK inkl. HK

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047









**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

### Perfekte Bürofläche: Erstklassige Lage im Herzen von Leoben – Ihre ideale Arbeitsumgebung!

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im Zentrum von Leoben, einer Stadt mit hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur. Leoben ist bekannt für seine Montanuniversität und gilt als ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Steiermark. Die zentrale Lage bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Autobahnen, sowie eine gute Erreichbarkeit von Restaurants, Cafés, Geschäften und anderen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

#### Objektbeschreibung:

Die Bürofläche umfasst eine großzügige Gesamtfläche von rund 165,7 m<sup>2</sup> und ist modern und flexibel gestaltet. Hier wird ein extra Eingang errichtet, wenn man das Büro mieten möchte. Bei Bedarf kann möbliert angemietet werden.

#### Facts:

- Gesamtnutzfläche 165,7m<sup>2</sup>
- Moderne Verkabelung
- Teeküche
- Sanitäranlagen
- Empfangsbereich
- Besprechungsräume

- WC - Barrierefrei
- Heizung: Fernwärme

### **Highlights:**

- Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe
- 1a Lage
- Natürliches Licht
- voll funktionsfähige Bar mit diversen Anschlussmöglichkeiten
- separater Besprechungsraum
- Anmietung inkl. Möblierung oder auch ohne Einrichtung möglich
- Möbelmiete sowie Ablöse verhandelbar

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, eine modern ausgestattete Gewerbeimmobilie im Herzen von Leoben anzumieten. Die zentrale Lage garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit und hohe Kundenfrequenz. Ideal geeignet für innovative Start-ups, Freiberufler und Unternehmen, die eine inspirierende Arbeitsumgebung suchen.

Haben Sie Interesse bekommen an der Büro/ mit perfekter Lage mitten in Leoben, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.



[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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