

## **Repräsentative Büro- oder Ordinationsfläche in zentraler Lage**



Ansicht

**Objektnummer: 3819\_194**

**Eine Immobilie von RE/MAX Tradition**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Gesamtmiete</b>	1.355,76 €
<b>Kaltniete (netto)</b>	849,80 €
<b>Kaltniete</b>	999,80 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Wolfgang Wilding**

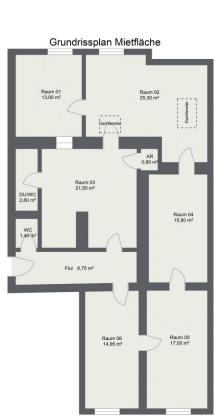
RE/MAX Tradition  
Waasenplatz 1  
8700 Leoben

H +436643951740

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

Repräsentative Büro- oder Ordinationsfläche in zentraler Lage

Inmitten der attraktiven Bezirksstadt Leoben befindet sich diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Hochparterre eines gepflegten Altbaus. Mit ihrer zentralen und gut erreichbaren Lage eignet sich die Immobilie ideal für eine Ordination, ein Büro, eine Kanzlei oder einen Therapiebereich.

## Lage & Erreichbarkeit

Die Immobilie liegt nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz entfernt und bietet gleichzeitig Ruhigkeit und Diskretion, wie sie für medizinische, therapeutische oder beratende Tätigkeiten ideal ist.

- \* Hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus- und Bahnverbindungen in unmittelbarer Nähe)
- \* Zentrale Innenstadtlage mit hoher Frequenz und Sichtbarkeit
- \* Ausreichend Kurzparkzonen sowie nahegelegene Parkhäuser und Tiefgaragen

## Nutzungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten sind durch ihren Grundriss und die Lage geeignet für:

- \* Ärztliche oder therapeutische Ordinationen
- \* Rechtsanwalts-, Steuerberatungs- oder Notariatskanzleien
- \* Versicherungen, Beratungsstellen oder Agenturen
- \* Start-ups oder Freelancer-Büros mit Kundenkontakt

## Ausstattung & Raumangebot

- \* Großzügiger Eingangsbereich / Wartezone
- \* Helle, repräsentative Räume mit Altbauflair
- \* Sanitäranlagen vorhanden
- \* Möglichkeit zur Teeküche / Archivraum
- \* Anschlüsse für IT/EDV und Telefonie vorhanden
- \* Adaptierung / individuelle Gestaltung möglich

## Infrastruktur

- \* Direkt im Zentrum von Leoben
- \* Fußläufig erreichbar: Bäcker, Restaurants, Apotheken, Banken, Supermärkte
- \* Nähe zur Montanuniversität Leoben, zu mehreren Bildungseinrichtungen und dem LKH Hochsteiermark
- \* Kurze Wege zu öffentlichen Institutionen, Behörden und Geschäftspartnern

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Adresse, eine E-Mail-Adresse und einen Telefonnummer enthalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einer Besichtigung vor Ort!

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	849,8	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	150	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	130	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	225,96	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	1355,76	
<hr/>			

Heizwärmebedarf 194.1

arf: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärme E

rmebedarf:

Faktor Gesamt 2.17

energieeffizienz

Z:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eefizienz: