

**Einzigartige Chance - Café - Lokal in Top-Lage, komplett
möbliert!**



Objektnummer: 961/34712

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	80,23 m ²
WC:	2
Garten:	50,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.550,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	310,00 €
Provisionsangabe:	

5.580,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Planung und Kataster

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg. 2
Tel. +43 316-877-3650
Fax. +43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
<http://www.gis.steiermark.at>



Kataster:
Aktuelle und rechtsgültige
Informationen können nur
in den Vermessungsämtern!
abgefragt werden!

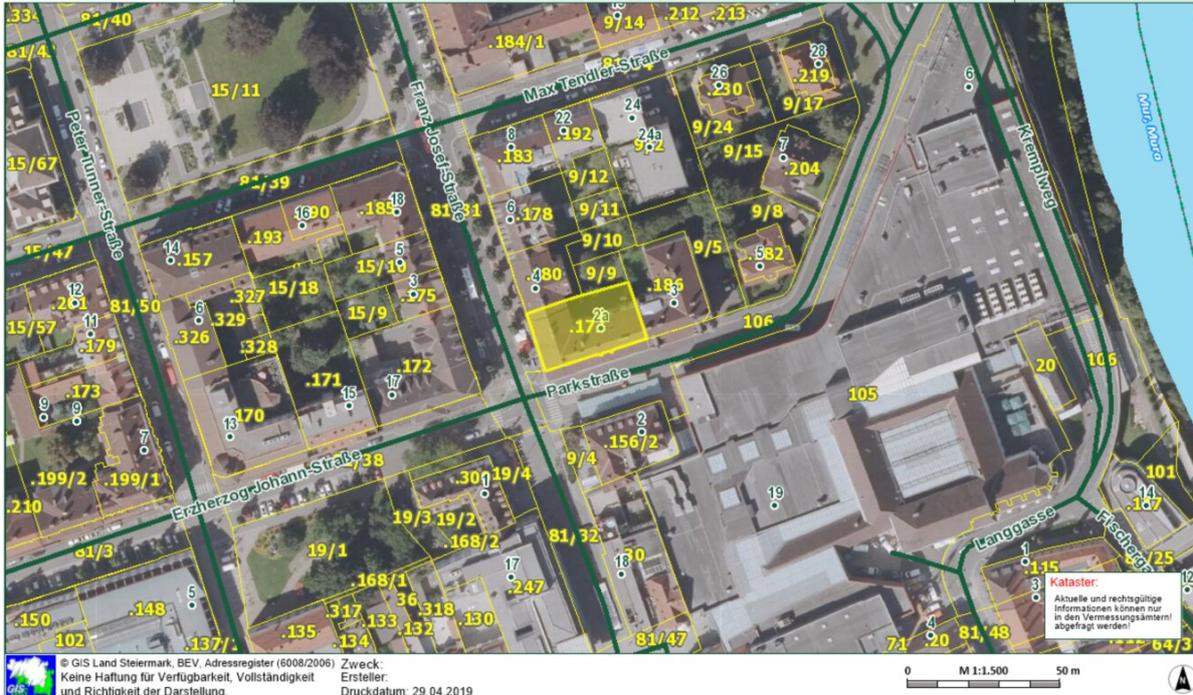


© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung

Zweck:
Ersteller:
Druckdatum: 29.04.2019

0 M 1:1.500 50 m





Objektbeschreibung

Dieses ansprechende komplett eingerichtete Café bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit Ihr eigenes Lokal ohne Investitionskosten zu eröffnen.

Die herausragende Lage in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums LCS, Hauptplatz, Post, Banken, Apotheke und die nahe gelegene Universität Leoben gewährleisten eine hohe Fußgängerfrequenz und maximale Sichtbarkeit.

Mit einer Nutzfläche von 80,23 m² bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für Ihren Einstieg in die Gastronomie.

Ein weiteres Highlight dieses Geschäftslokals ist sein ca. 50m² einladender Gastgarten, der es den Kunden ermöglicht, auch an warmen Tagen im Freien zu verweilen und zu genießen.

Die Möblierung für den Gastgarten ist vollständig vorhanden und geht gegen eine Ablöse von € 3600.- in Ihr Eigentum über.

Die letzten 50 Jahre wurde dieses Geschäftslokal als Bäckerei bzw. als Café-Lokal genutzt.

Durch die Nähe zu Parkmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Geschäften ist eine hohe Kundenfrequenz gewährleistet.

Das Objekt verfügt über großzügige und vielseitig nutzbare Räumlichkeiten, die sich flexibel an die Anforderungen verschiedener Geschäftskonzepte anpassen lassen.

Diese Gewerbeimmobilie im Zentrum von Leoben bietet eine erstklassige Chance für Geschäftsinhaber oder Neugründer ihre Visionen zu verwirklichen und ihr Unternehmen erfolgreich zu etablieren oder auszubauen.

Die Beheizung erfolgt durch eine eigene Gas-Zentralheizung.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Besonders hervorzuheben ist:

- komplett eingerichtet
- sofortige Eröffnung möglich
- zentrale Lage, hohe Fußgängerfrequenz
- Parkmöglichkeiten in der LCS Garage und in den Zonen rund ums Lokal möglich
- Gastgarten

Raumaufteilung: Eingangs/Barbereich, Schankbereich, Gastraum 1, Abstellraum
Waschraum, Herren-Toilette, Damen- Toilette, Gästebereich 2.

HWB: 165,23 kWh/m²a

Nettomiete: € 1400,- + 20% Ust.

Ablöse (netto): € 3600,- für Gastgartenmöbel - gehen in ihr Eigentum über

Kaution: € 5000,-

Honorar: 3x Bruttomonatsmieten + 20 % UST

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