

**Attraktive Gewerbeimmobilie - Geschäftslokal im Herzen
von Leoben: Vielseitige Möglichkeiten für Ihr
Geschäftskonzept !**



Objektnummer: 961/34711

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Nutzfläche:	77,65 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 165,23 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.320,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	264,00 €
Provisionsangabe:	

4.752,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

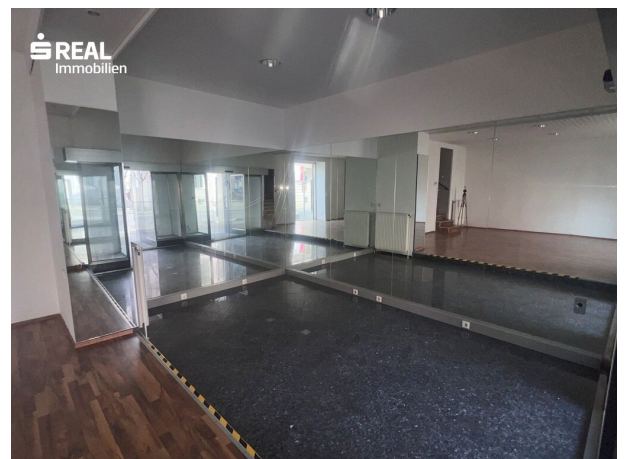


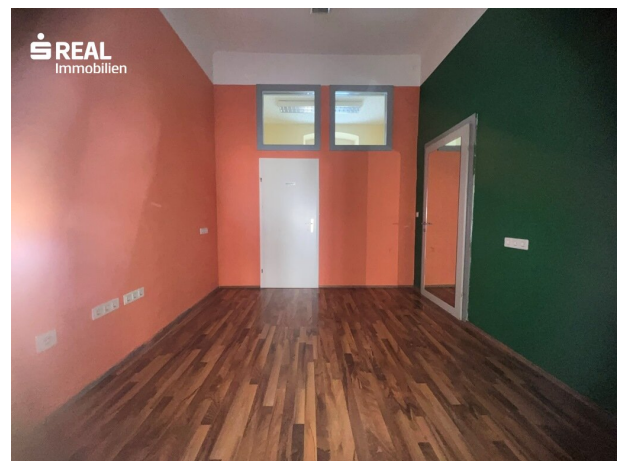
Markus Letonja

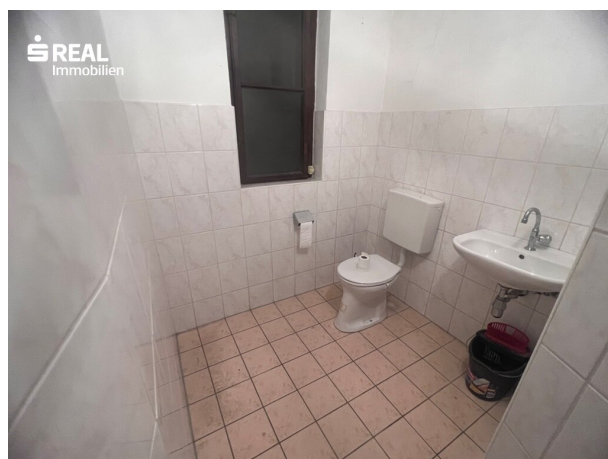
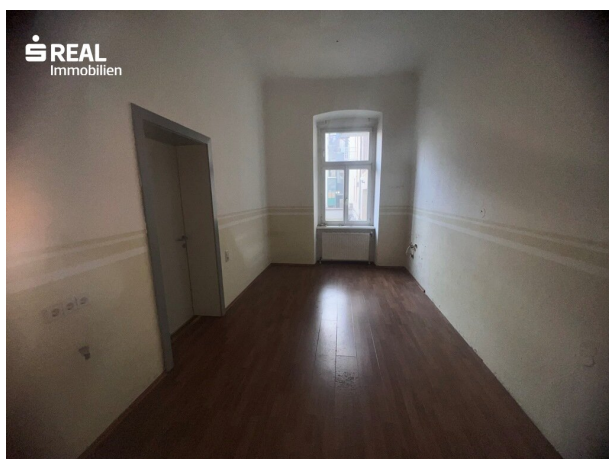
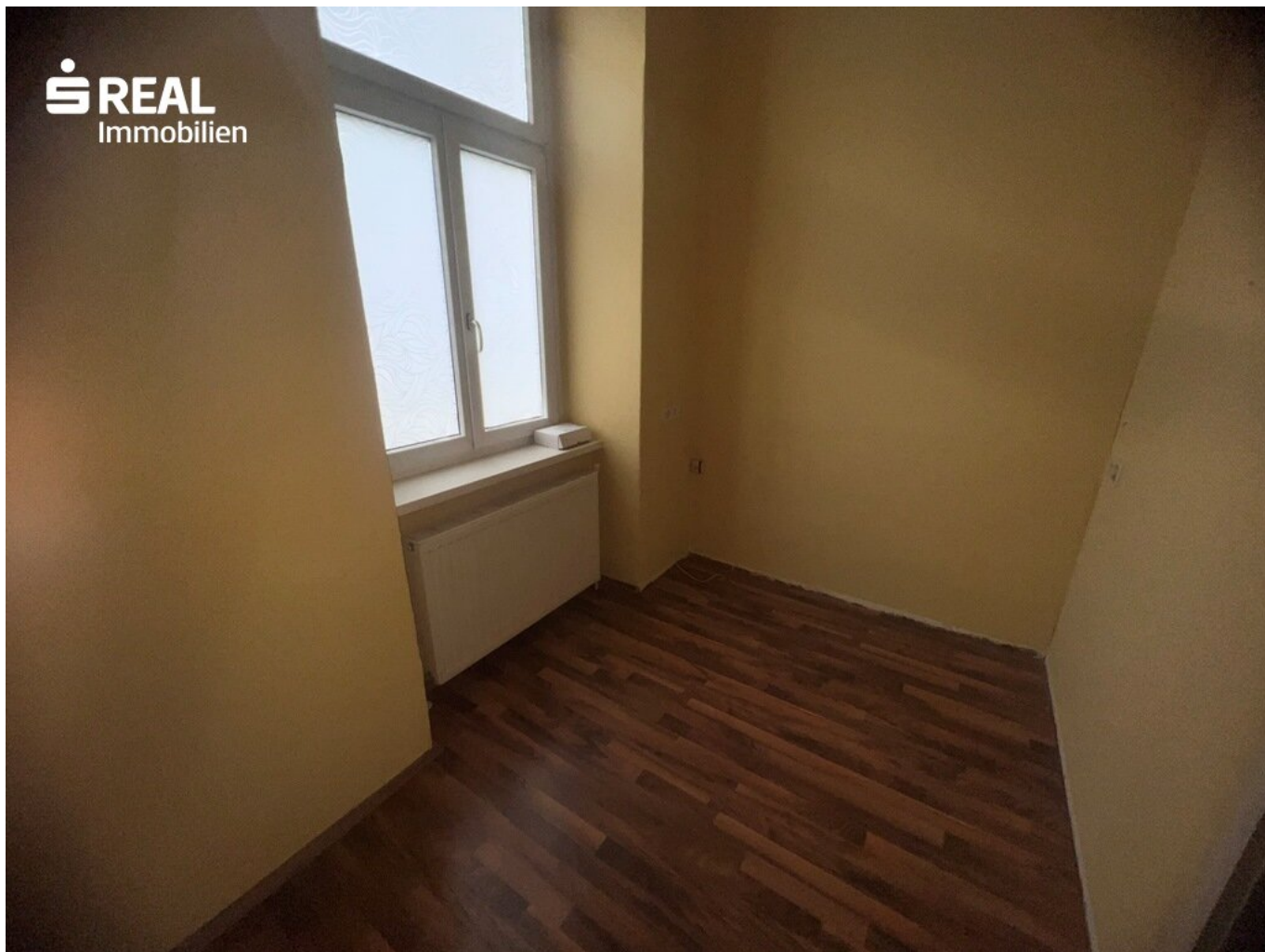
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

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

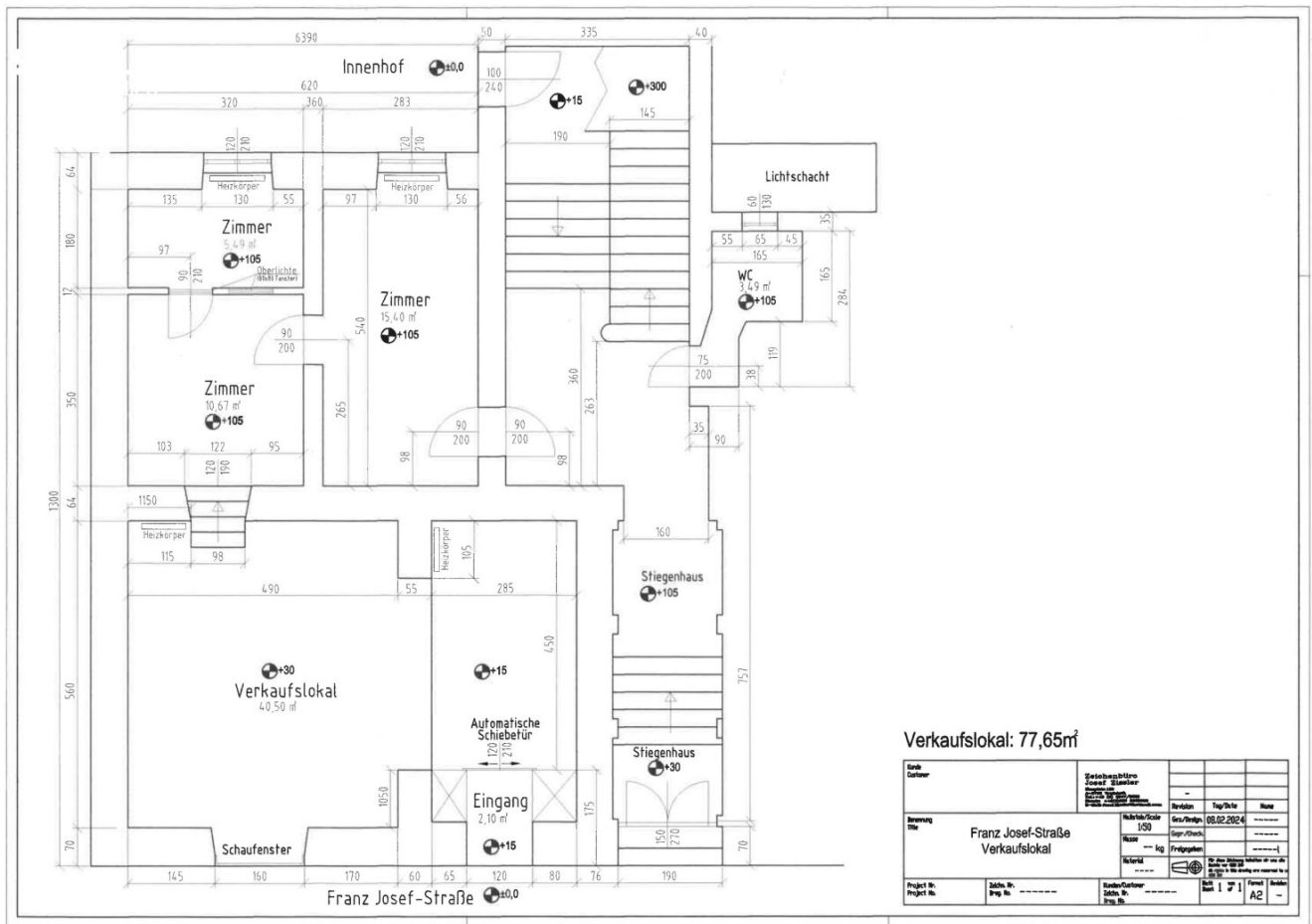
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













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>

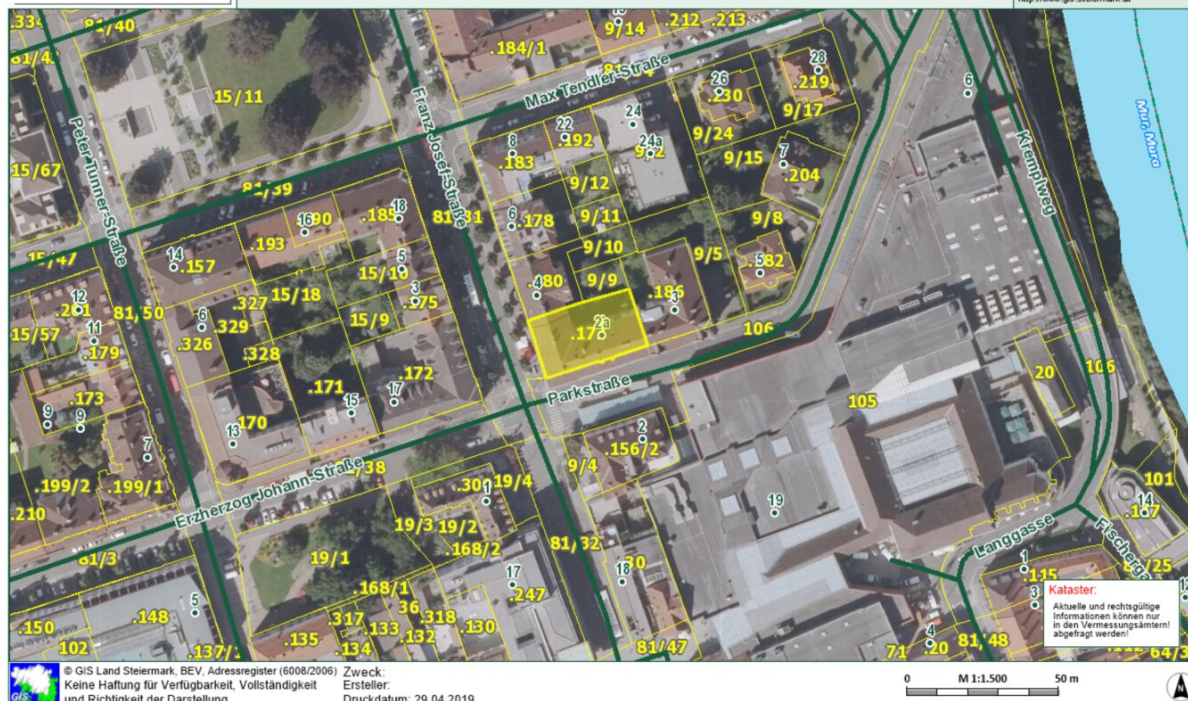




Das Land
Steiermark

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>



Objektbeschreibung

961/34711

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen 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 77,65 m² bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für Einzelhandel, als Geschäftslokal, Büro oder Dienstleistungsgewerbe.

Die zahlreichen Auslagen ermöglichen einen tollen Auftritt und Werbewirksamkeit nach außen.

Die Umgebung ist von einer starken Fußgängerfrequenz geprägt, was sie zu einem idealen Standort für ein Gewerbeunternehmen macht.

Durch die Nähe gelegene LCS Garage und Parkmöglichkeiten in den Zonen rund ums Geschäft, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Geschäften ist eine hohe Kundenfrequenz gewährleistet.

Das Objekt verfügt über 5 Räume die als Verkaufsfläche aber auch als Büro genutzt werden können.

Ein Nebeneingang und bei Bedarf Lagerräume im Keller ermöglichen eine flexible und vielseitig Nutzung und lassen sich auf ihre Anforderungen und verschiedener Geschäftskonzepte anpassen.

Diese Gewerbeimmobilie im Zentrum von Leoben bietet eine erstklassige Chance für einen Start in die Selbstständigkeit oder Geschäftsinhaber die ihre Visionen verwirklichen wollen.

Das Geschäftslokal wird mittels eigener Gas-Zentralheizung beheizt.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Besonders hervorzuheben ist:

- zentrale Lage
- Flexible und großzügige Räumlichkeiten für individuelle Geschäftskonzepte.

Raumaufteilung: Eingang/Verkaufsraum 1 , Verkaufsraum 2, Verkaufsraum/Büro 3, Büro/Raum 4 , Raum 5, WC, Nebeneingang.

HWB: 165,23 kWh/m²a

Nettomiete: € 1200,- + 20% Ust.

BK: € 120,00.- + 20% Ust.

Gesamt Brutto: € 1.584.-

Kaution: € 4.320,-

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