

**#Büro #Wahlarzt #Praxis #LKH in 2 Minuten #Leoben #3
Zimmer #Jetzt mieten!**



Ansicht Gebäude

Objektnummer: 1639/55

Eine Immobilie von Prassl Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vordernberger Straße 40
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Voll_saniert
Bürofläche:	69,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaltmiete (netto)	560,00 €
Kaltmiete	666,25 €
Betriebskosten:	106,25 €
USt.:	133,25 €
Infos zu Preis:	

zzgl. eigene Stromanmeldung, zzgl. Fernwärme-Direktverr. (zuletzt ca. €151 inkl. 20% Ust/Monat)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen **Büro- oder Praxisräume** im Herzen von **Leoben, Steiermark!** Diese attraktiv gelegene Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihre Arbeitsumgebung zu einem Ort des Erfolgs machen.

Es erwartet Sie hier eine großzügige Fläche, aufgeteilt in **drei helle und freundliche Zimmer**, die sich ideal für Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen. Egal, ob Sie ein **Büro für Ihr Unternehmen, eine Praxis** für Ihre Patienten oder einfach nur einen kreativen Raum für Ihre Projekte suchen – hier finden Sie die perfekte Basis.

Die Ausstattung dieser Immobilie ist modern und funktional. Hochwertige **Parkettböden** sorgen für eine angenehme Atmosphäre und vermitteln Professionalität, während Linoleum in bestimmten Bereichen für eine pflegeleichte Nutzung sorgt. Alle Räume sind mit einer effizienten **DV- und EDV-Verkabelung** ausgestattet, sodass Sie Ihre technischen Geräte problemlos integrieren können. Die **doppelt und mehrfach verglasten Fenster** garantieren eine optimale Dämmung, sodass Sie sowohl im Sommer als auch im Winter von einem angenehmen Klima profitieren und vor Autolärm geschützt sind. Des Weiteren wurde in den Hauptzimmern **jeweils ein Wasseranschluß** für ggf. Waschtischinstallationen/Hygienevorgaben vorbereitet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die mögliche Anmietung eines Garagen-**Stellplatzes** für Ihr Auto. Nie wieder Sorgen um die Parkplatzsuche – hier haben Sie Ihren eigenen Platz direkt vor der Tür. Am Tivoli stehen für Ihre Kunden:Innen/Patienten:innen weitere öffentliche Zonenparkplätze zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie sowohl für Ihre Kunden als auch für Ihre Mitarbeiter bestens erreichbar.

Die Umgebung bietet eine **hervorragende Infrastruktur**. In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen, ein Kindergarten, eine Universität und eine höhere Schule sind schnell zu erreichen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in der Nachbarschaft zur Verfügung.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Visionen in dieser ideal gelegenen Immobilie zu verwirklichen. Ob als Büro oder Praxis – hier haben Sie die Möglichkeit, in einem dynamischen Umfeld zu arbeiten und gleichzeitig von den Vorzügen einer zentralen Lage zu profitieren.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der Vielfältigkeit und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen und starten Sie in eine erfolgreiche Zukunft in Leoben!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <400m

Krankenhaus <150m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <250m

Universität <375m

Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <550m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <2.875m

Bahnhof <775m

Flughafen <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap