

**#Verkaufsfläche #neu saniert #Erdgeschoss #barrierefrei  
#Leoben #ab 01.07.2025 zu vermieten!**



**Objektnummer: 1639/61**

**Eine Immobilie von Prassl Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,70 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	57,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 285,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,11
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	753,30 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	8,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,30 €
<b>USt.:</b>	150,66 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. eigene Stromanmeldung zzgl. eigene Fernwärme-Direktverrechnung

### Provisionsangabe:

1.807,92 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine hervorragende Gelegenheit im Herzen von Leoben, Steiermark! Diese top-moderne **Einzelhandels-** oder **Verkaufsfläche** bietet Ihnen alles, was Sie für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 73 m<sup>2</sup> und lichtdurchflutetem Zimmer ist diese Immobilie ideal für Einzelhändler, Dienstleister oder kreative Unternehmer, die in einem dynamischen Umfeld arbeiten möchten.

Die Immobilie wurde vollständig saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Hochwertiger **Vinylboden** sorgt für eine ansprechende Optik und ist gleichzeitig pflegeleicht. Die **Zentralheizung mit Fernwärme-Direktverrechnung** gewährleistet eine angenehme Atmosphäre sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden:innen, unabhängig von der Jahreszeit. Zudem ist eine separate Toilette vorhanden, was den Komfort Ihrer Kunden:innen und Mitarbeiter:innen erhöht.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Verkaufsfläche ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten. Ob mit dem Bus oder der Bahn, Ihre Kunden erreichen Sie mühelos. Diese Lage garantiert eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit für Ihr Geschäft.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten rund um den **Hauptplatz**. Dies schafft eine lebendige Nachbarschaft, die zu einem erhöhten Kundenaufkommen führt.

Nutzen Sie die Chance, in einer prosperierenden Stadt wie Leoben Fuß zu fassen und Ihre Geschäftsidee zum Leben zu erwecken!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen – Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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