

**AB 01.04.2026 VERFÜGBAR I HAUPTPLATZ I  
PASSANTENFREQUENZ I TOP LAGE I SEHR HELL I  
AUSLAGE I GLASFRONT I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38276**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Sauraugasse 4                            |
| Art:                          | Büro / Praxis                            |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8700 Leoben                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Nutzfläche:                   | 32,56 m <sup>2</sup>                     |
| Bürofläche:                   | 32,56 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,12                            |
| Kaltmiete (netto)             | 265,00 €                                 |
| Kaltmiete                     | 333,38 €                                 |
| Betriebskosten:               | 68,38 €                                  |
| Heizkosten:                   | 57,31 €                                  |
| USt.:                         | 78,14 €                                  |
| Infos zu Preis:               |                                          |

Gesamtmiete inkl. Heizung und USt // Kosten für Strom extra.

## Ihr Ansprechpartner

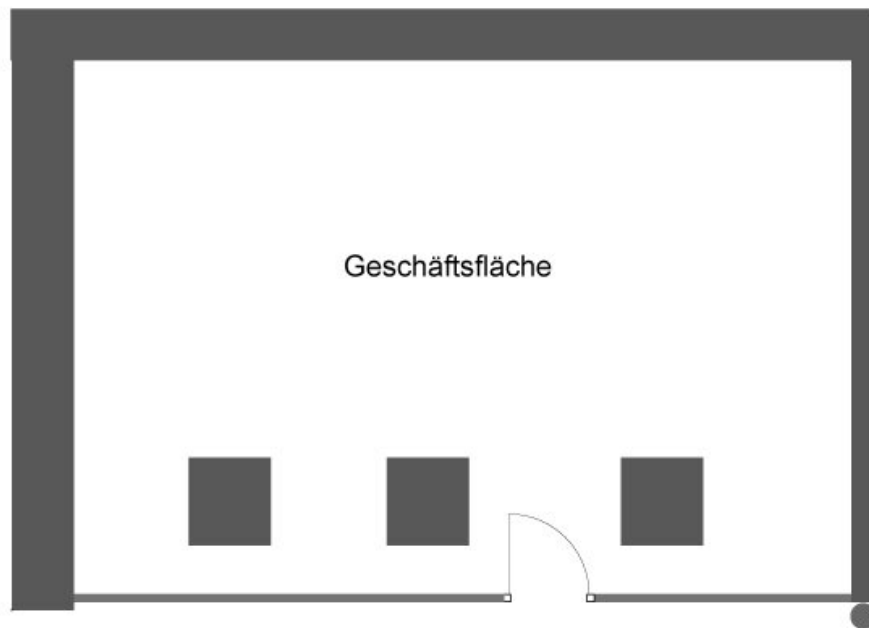


**Sabina Maitz**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Klosterwiesgasse 4  
8010 Graz







# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Geschäftslokal in Leoben – Ihr perfekter Standort für Erfolg

- **Optimale Lage:** Direkt in der belebten Sonnenpassage, nahe dem Hauptplatz und dem ruhigen Stadtpark, gelegen in der Sauraugasse 4, 8700 Leoben.
- **Einladendes Ambiente:** Mit einer großzügigen Fläche von 32,56 m<sup>2</sup> bietet dieses Geschäftslokal durch hohe Decken, elegante Wölbungen und stilvolle Fliesen eine besondere Atmosphäre.
- **Hervorragende Sichtbarkeit:** Große, lichtdurchflutete Glasfenster ziehen die Aufmerksamkeit der Passanten auf sich und sorgen für viel Aufsehen.
- **Moderne sanitäre Anlagen:** Im Durchgang befinden sich drei getrennte, begehbare Toiletten, die für zusätzlichen Komfort sorgen.
- **Effiziente Lüftungsanlage:** Eine neue Lüftungsanlage garantiert angenehme Temperaturen, selbst an heißen Sommertagen.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ob als Marketingagentur, Büro oder anderweitig – dieses Lokal bietet flexible Einsatzmöglichkeiten

Dieses traumhafte Geschäftslokal steht ab sofort zur Verfügung und erwartet Ihre kreativen Geschäftsideen! Es befindet sich in der Sauraugasse 4, 8700 Leoben, in der lebendigen Sonnenpassage, nur einen Steinwurf vom Hauptplatz und dem idyllischen Stadtpark entfernt. Diese Lage garantiert eine hohe Kundenfrequenz und eine hervorragende Sichtbarkeit durch die großen, lichtdurchfluteten Glasfenster.

Der großzügige Raum mit 32,56 m<sup>2</sup> besticht durch hohe Decken und elegante Wölbungen, die

zusammen mit den stilvollen Fliesen einen einzigartigen Charme schaffen. Im Durchgang befinden sich drei getrennte, begehbare Toiletten, die Ihnen und Ihren Kunden höchsten Komfort bieten.

Dieses Geschäftslokal wurde frisch saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima genießen können.

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Lokal besonders attraktiv: Ob als innovative Marketingagentur oder stilvolles Büro – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

**Zögern Sie nicht, uns für weitere Fragen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Geschäftslokal persönlich vorzustellen und Ihre Geschäftsideen zum Leben zu erwecken.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <150m

Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <525m

Universität <350m

Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <100m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.225m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap