

**Ergreifen Sie Ihre Chance: Repräsentative Gewerbefläche  
in Top-Lage – der perfekte Ort für Ihr  
Unternehmenswachstum!**



**Objektnummer: 291282**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	165,68 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.448,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,52 €
<b>USt.:</b>	64,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047





Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

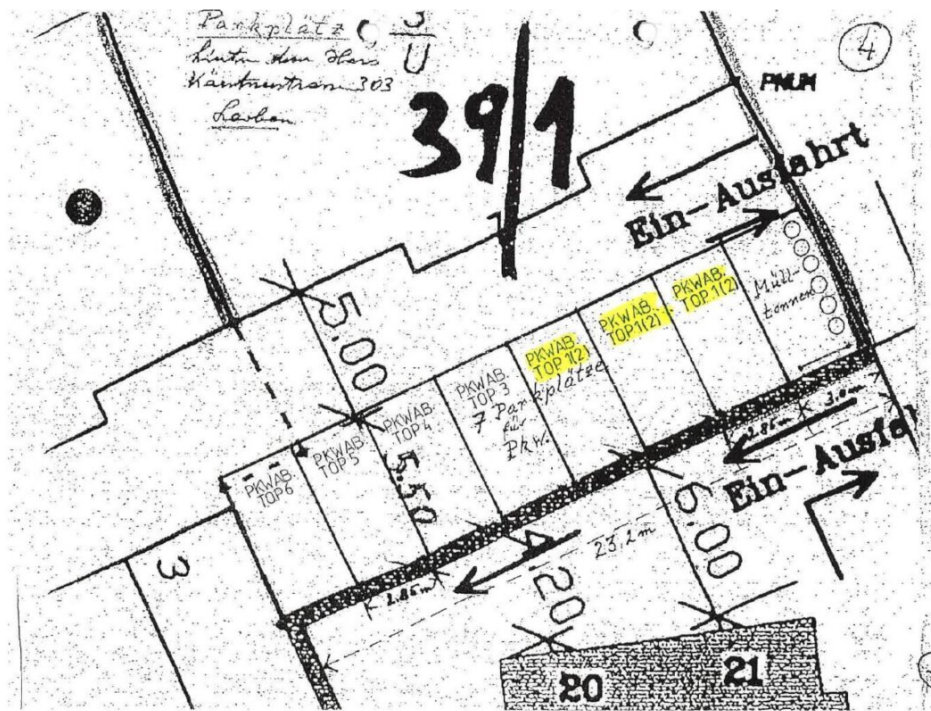
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)















Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Ergreifen Sie Ihre Chance: Repräsentative Gewerbefläche in Top-Lage – der perfekte Ort für Ihr Unternehmenswachstum!

Stellen Sie sich vor: Ihr Unternehmen in einer Immobilie, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Hier entstehen Arbeitsplätze, die inspirieren, und Räume, die Ihre Marke perfekt widerspiegeln. Diese Büroeinheit ist mehr als nur Fläche – sie ist die Basis für Erfolg und Zukunft.

#### Fakten auf einen Blick

- **Gesamtfläche:** ca. 165,68 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- **Raumaufteilung:** 6 separate Büros + Teeküche & Aufenthaltsraum
- **Zusätzliche Räume:** Abstellflächen für Server, Akten & Co.
- **Zugang:** Hauptkundeneingang + separater Nebeneingang
- **3 Kfz-Stellplätze:** im Kaufpreis inkludiert

#### Highlights, die überzeugen

- **Top-Lage in Leoben** – perfekte Sichtbarkeit und Kundenfrequenz
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister
- **Frisch sanierte Fassade** – modernes und repräsentatives Erscheinungsbild
- **Bestandsfrei** – sofort bezugsfertig für Ihre Geschäftsidee

- **Gasheizung mit Direktverrechnung** – volle Kostenkontrolle
- **Helle, freundliche Räume** – für produktives Arbeiten
- **Zentraler Kundenzugang** – professioneller Empfangsbereich
- **Nebeneingang für Mitarbeiter oder Lieferungen** – praktische Zusatzoption
- **Keine weiteren Sanierungen geplant** – sorgenfreie Investition
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** – inklusive Stellplätze

## **Jetzt handeln – Ihre Chance wartet!**

Solche Immobilien sind in dieser Lage selten. Sichern Sie sich Ihren neuen Unternehmensstandort und starten Sie durch!

**Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

**Transparenzhinweis:** Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap