

**#Büro #Leoben #4 Büroräume #PKW-Stellplatz #Anschluß  
S6-Leoben-West #Jetzt mieten!**



Besprechung

**Objektnummer: 1639/92**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	126,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 501,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	330,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Pauschalmiete inkl. Betriebskosten / zzgl. Heiz-/Stromkostenacconto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



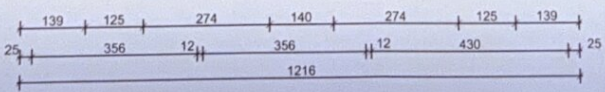
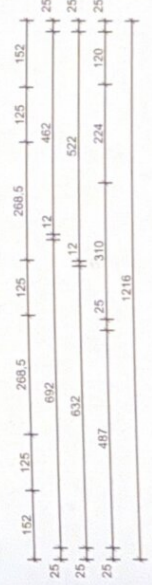
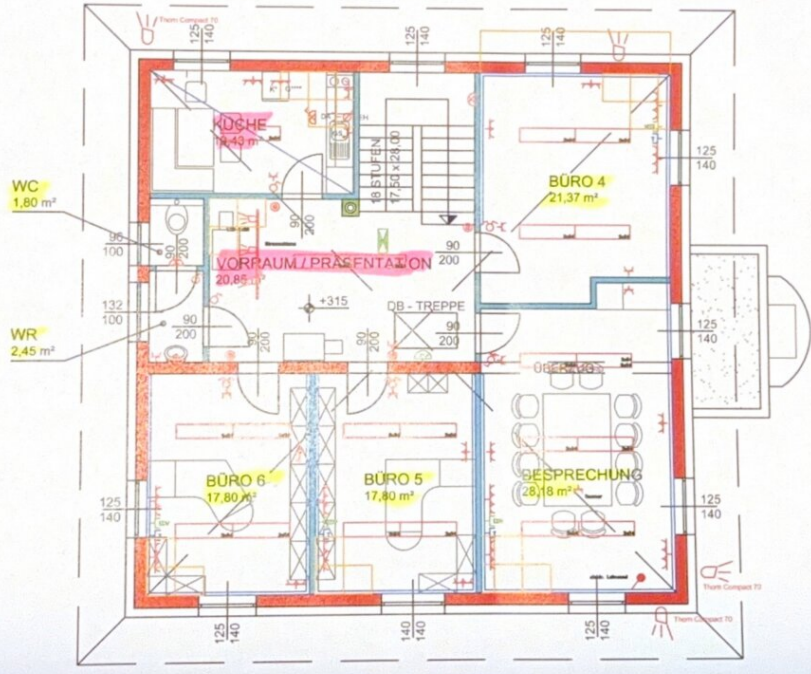
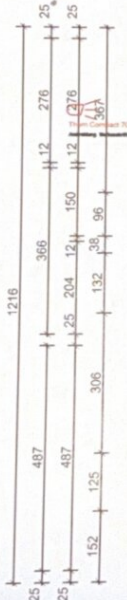
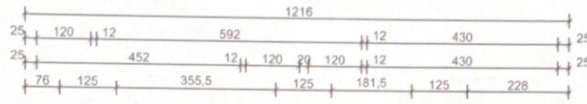
### Veronika Prassl

Prassl Immobilien e.U.  
Erzherzog-Johann-Weg 3









Alleinnutzung **89,40 m<sup>2</sup>**  
 Gemeinschaftliche **37,34 m<sup>2</sup>**  
 Gesamthöhe **126,74 m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Büro- oder Praxisstandort im Gewerbot Hinterberg - Leoben, Steiermark!** Diese attraktive Immobilie in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 122,49 m<sup>2</sup> optimale Bedingungen für Ihr erfolgreiches Business.

Vier helle und gut geschnittene Zimmer schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die sowohl für Büros als auch für private Praxen bestens geeignet ist. Die Kombination aus Fliesen und Teppichboden sorgt für ein modernes und zugleich behagliches Ambiente, ergänzt durch eine effiziente Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an jedem Arbeitstag sorgt.

Eine voll ausgestattete Einbauküche erleichtert die Pausen und sorgt für zusätzlichen Komfort während Ihrer Arbeitszeit. Dank der vorhandenen DV- / EDV-Verkabelung ist Ihr Arbeitsplatz optimal für moderne Kommunikations- und IT-Anforderungen vorbereitet, bei Bedarf ist ein eigener Serverschrank mitzubringen.

Zwei zugehörige Stellplätze bieten nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren KundInnen und MitarbeiterInnen bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor Ort. Die klimafreundliche Luftwärmepumpe sorgt zudem für eine umweltbewusste und kosteneffiziente Beheizung der Räumlichkeiten.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: **Busverbindungen** direkt vor der Haustüre und der **Schnellstraßenanschluß S6 Leoben-West** ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Sie und Ihre Geschäftspartner. Zudem befindet sich eine Schule in unmittelbarer Nähe, was vor allem für Praxen mit pädagogischem oder medizinischem Schwerpunkt von Vorteil sein kann.

Die Räumlichkeiten bieten Ihnen ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine so vielseitig nutzbare und hochwertig ausgestattete Immobilie in einer der dynamischsten Regionen der Steiermark.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihren neuen Standort in Leoben, der Ihnen beste Voraussetzungen für Ihr Wachstum und Ihren Erfolg bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses attraktiven Angebots!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap