

**Vielseitig nutzbares Geschäftslokal/Büro/Praxis nahe
Hauptplatz Leoben mit ca. 73 m² im +++ KREMPLHOF +++**



Objektnummer: 6349/1611

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,00 m ²
Bürofläche:	73,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	612,91 €
Kaltmiete	749,99 €
Miete / m²	8,40 €
Betriebskosten:	137,08 €
USt.:	150,00 €
Provisionsangabe:	

1.799,98 € inkl. 20% USt.

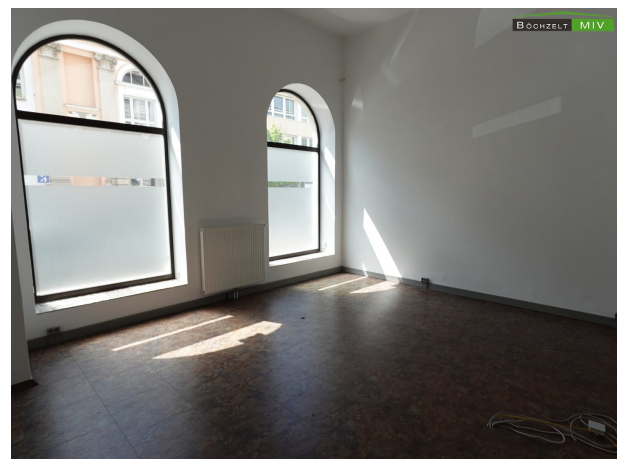
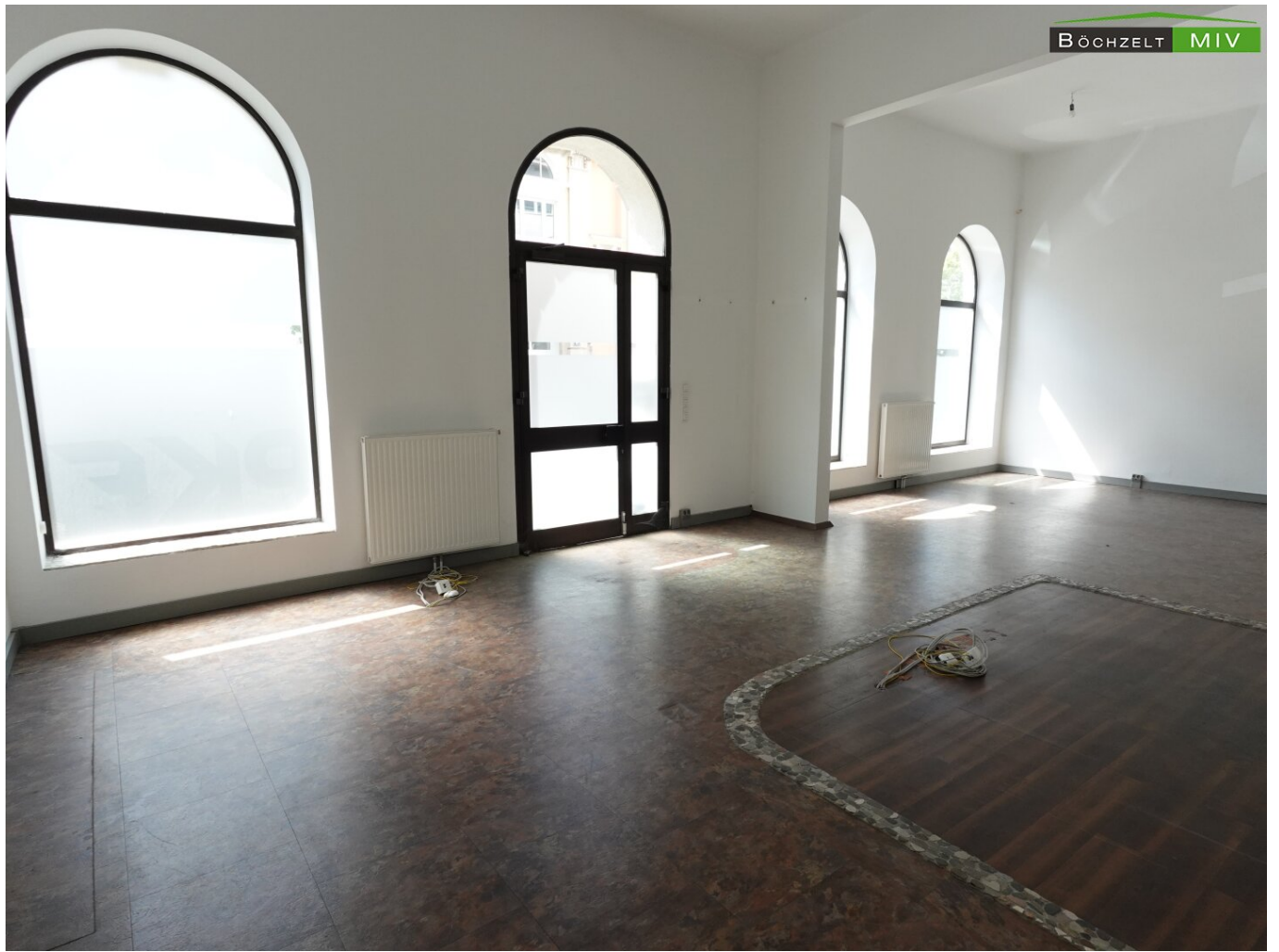
Ihr Ansprechpartner

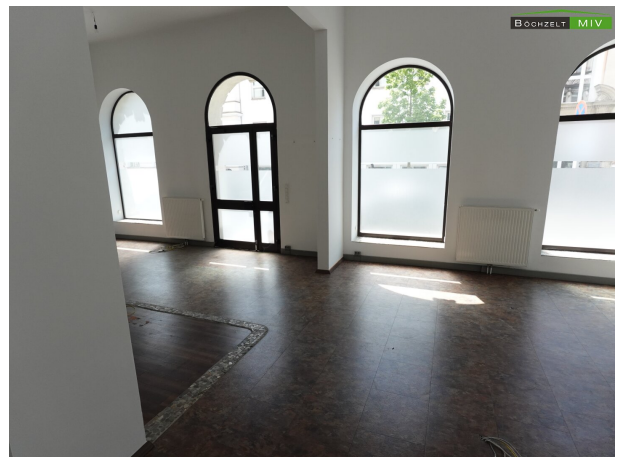


Böchzelt Immobilien GmbH

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

T +43(0)3512/ 82237







AVORIS

Krempfhof
Erzherzog Johann-Straße 7
8700 Leoben

TOP 24 - EG
72,5 m² Bürofläche



Bei den Flächenangaben handelt es sich um gerundete Werte.



BÖCHZELT MIV

Juwel im Josefs

IMMO
PRO

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **pflegeleichtes, vielseitig nutzbares Geschäftslokal** mit einer Nutzfläche von **ca. 73 m²** in attraktiver Lage unweit des Leobener Hauptplatzes. Die Fläche eignet sich durch ihre klare und gut nutzbare Raumstruktur ideal als **Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Verkaufsfläche** und bietet ein angenehmes Arbeits- und Geschäftsumfeld. Die Einheit befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Altbaus (Krempfthof) und ist straßenseitig gut erreichbar. Große Raumzuschnitte ermöglichen flexible Einrichtungskonzepte - von der klassischen Bürostruktur über eine Praxis- bzw. Ordinationsnutzung bis hin zu einer repräsentativen Verkaufsfläche. Dank der Lage nahe der Innenstadt profitieren Sie von einer **hohen Passantenfrequenz** und einem etablierten Geschäfts- und Dienstleistungsumfeld.

Die Nutzfläche von ca. 73 m² teilt sich wie folgt auf: Beim Betreten des Lokals gelangen Sie direkt in das Herzstück des Objektes, eine **große, zusammenhängende Geschäftsfläche**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob **Einzel- oder Teambüros, Praxisräume mit mehreren Arbeitsplätzen** oder **Verkaufs- bzw. Showroomfläche** - durch den großzügigen Raumzuschnitt lassen sich verschiedene Konzepte mit überschaubarem Aufwand realisieren. Die Fläche ist gut belichtbar und bietet ausreichend Raum für Arbeitsplatzorganisation, Kundenbereiche oder Präsentationszonen. Eine vorhandene **Kochnische** bzw. **Teeküche** ermöglicht die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden mit Getränken und einfachen Speisen. Sie ist kompakt in den Grundriss integriert und unterstützt einen reibungslosen Arbeitsalltag, ohne wertvolle Geschäftsfläche zu beanspruchen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **WC mit vorgelagertem Handwaschbereich**. Dieser Sanitärbereich ist vom restlichen Geschäftsraum getrennt und diskret angeordnet, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden angenehm ist. Durch diese Aufteilung entsteht eine **funktionale und praktikable Gewerbefläche**, die sich sowohl für Einzelunternehmen als auch für kleinere Teams sehr gut eignet.

Das Geschäftslokal wird über **Fernwärme** beheizt, was eine **zeitgemäße, komfortable und vergleichsweise effiziente Heizlösung** darstellt. Die Wärmeverteilung erfolgt zentral, die Temperatur lässt sich bedarfsgerecht regulieren. Die Ausstattung umfasst eine **Teeküche** sowie einen **Sanitärbereich** mit WC und Handwaschbereich.

Die vorhandenen **Boden- und Wandoberflächen** sind auf einen **pflegeleichten und praktischen Betrieb** ausgerichtet und eignen sich gut für den täglichen Kunden- und Mitarbeiterverkehr. Die technischen Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) entsprechen einer üblichen Nutzung als Büro-, Praxis- oder Geschäftsfläche. Der Telefonanschluss ist vorhanden, eine Internetversorgung kann demnach unproblematisch eingerichtet werden. Das Gebäude selbst weist den Charakter eines **gepflegten Altbaus** auf, wodurch eine solide Bausubstanz mit angenehmer Raumwirkung verbunden ist. Die allgemeinen Flächen des Hauses präsentieren sich ordentlich, womit ein professioneller Gesamteindruck für Ihre Kunden unterstützt wird.

Dieses Objekt bietet eine **selten verfügbare Kombination aus zentraler Lage, überschaubarer Größe und flexibler Nutzungsmöglichkeit**. Die unmittelbare Nähe zum **Hauptplatz** und zum **LCS** sichert Ihnen ein attraktives Kunden- und Mitarbeiterumfeld, während die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Individualverkehr Ihren Standort zusätzlich aufwertet. Ob **Büro, Praxis, Agentur, Beratungsstelle oder Verkaufsfläche** - die rund **73 m²** große Einheit im Erdgeschoss ermöglicht vielfältige Nutzungsszenarien und lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand an Ihr individuelles Konzept anpassen. Die **Fernwärmeheizung**, die vorhandene **Teeküche** sowie der **Sanitärbereich** sorgen für einen funktionalen und komfortablen Arbeitsalltag. In Summe eignet sich dieses Geschäftslokal besonders für Unternehmer, Freiberufler und Dienstleister, die eine **zentrale, gut erreichbare Adresse in Leoben** mit professionellem Umfeld suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Nutzfläche:** ca. 73 m²
- **Objektart:** Büro - Praxis - Geschäftslokal
- **Lage:** Erdgeschoss, zentrale Innenstadtlage nahe Hauptplatz
- **Räume:** 1 großer Geschäfts- bzw. Büroraum, Vorraum/Empfang, Kochnische, WC
- **Sanitär:** 1 WC mit Handwaschbereich
- **Heizung:** Fernwärme
- **Bauart:** Altbau, **Zustand:** gepflegt
- **Nutzung:** ideal für Büro, Praxis, Dienstleister oder Verkaufsfläche
- **Küche:** vorhandene Teeküche / Kochnische
- **Bezug:** ab sofort

- **Lagebewertung:** sehr gut, hohe Frequenz, Nähe LCS und Hauptplatz
- **Infrastruktur:** Ärzte, Apotheken, Nahversorger, Banken, Universität und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne unter 03512/82237 zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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