

## **Einzigartige Chance - Café - Lokal in Top-Lage, komplett möbliert!**



**Objektnummer: 961/34712**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe          |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8700 Leoben          |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 80,23 m <sup>2</sup> |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Garten:</b>           | 50,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.400,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.550,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 150,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 310,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

5.580,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

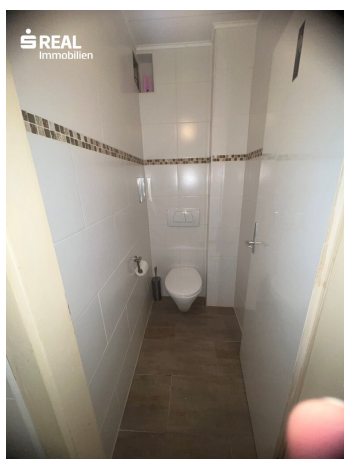
T +43 5 0100 - 26439  
H +43 664 8385998

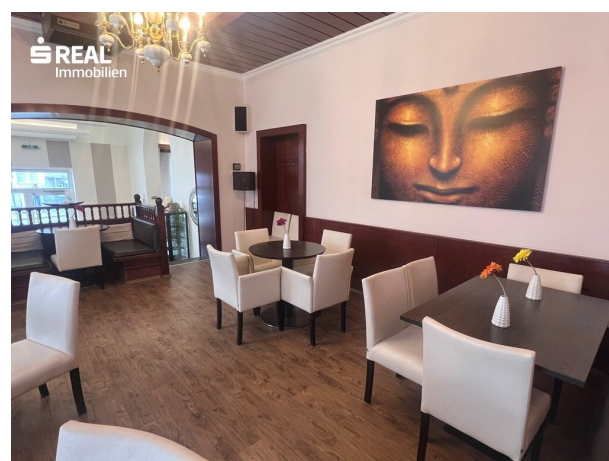
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

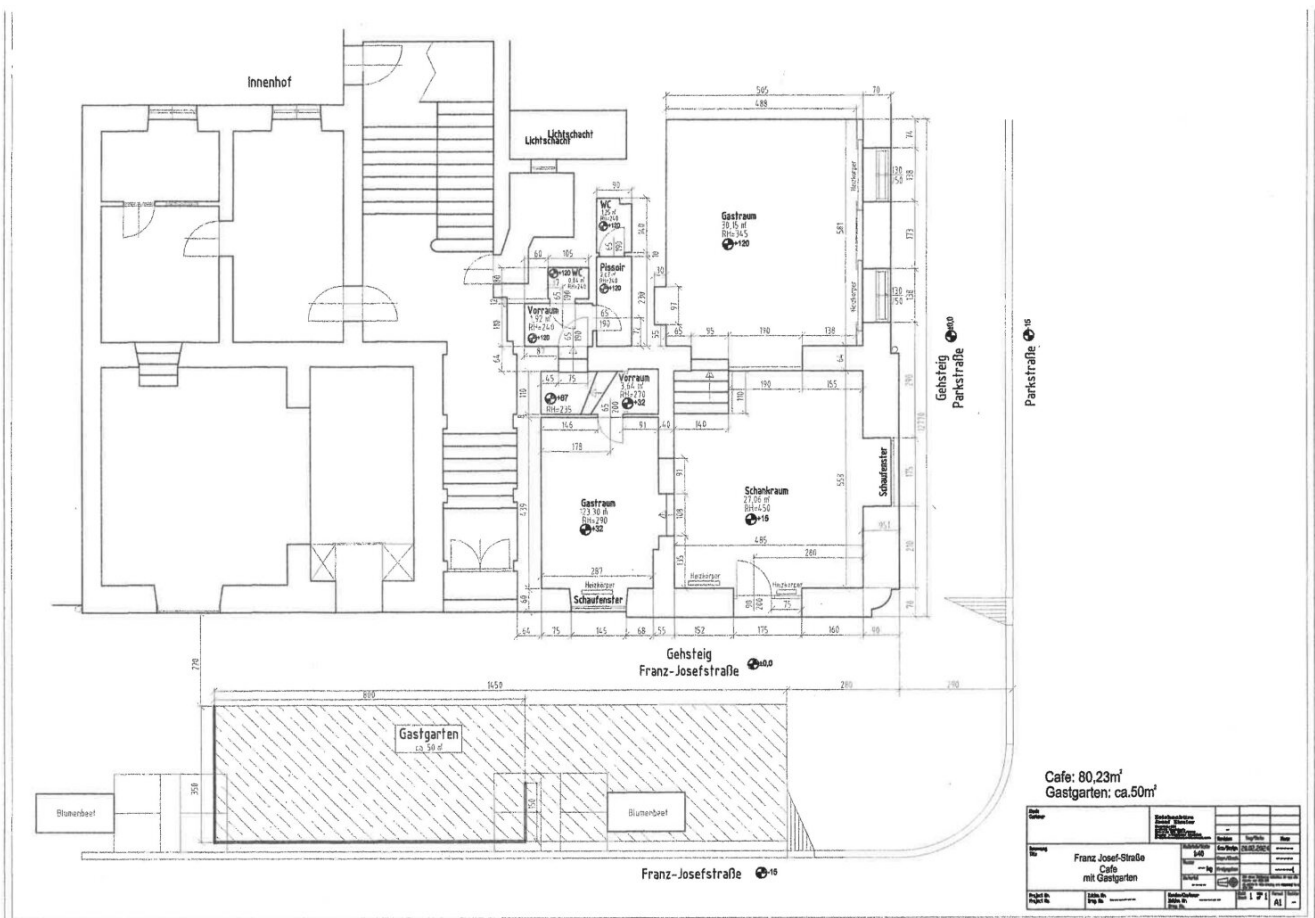










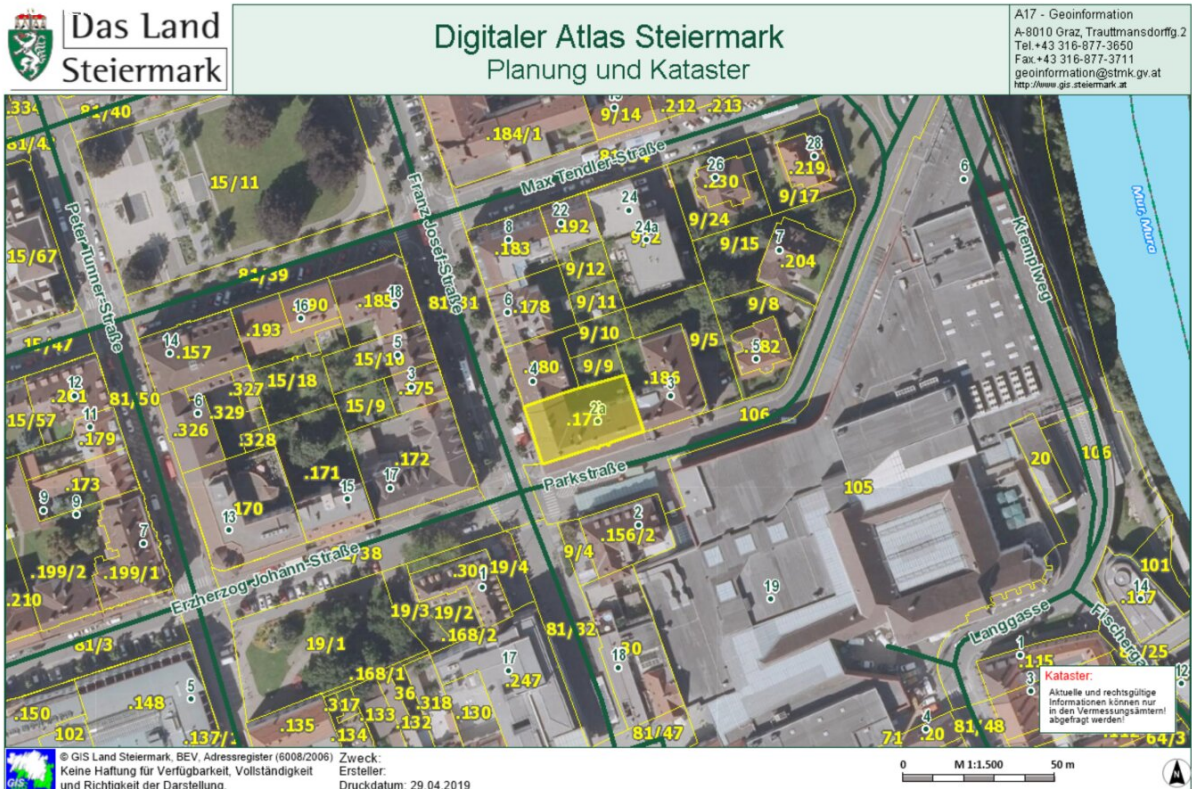




# Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg. 2  
Tel. +43 316-877-3650  
Fax. +43 316-877-3711  
geoinformation@stmk.gv.at  
<http://www.gis.steiermark.at>





## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende komplett eingerichtete Café bietet ihnen eine einmalige Gelegenheit ihr eigenes Lokal ohne Investitionskosten zu eröffnen.

Die herausragende Lage in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums LCS, Hauptplatz, Post, Banken, Apotheke und die Nahe gelegene Universität Leoben gewährleisten eine hohe Fußgängerfrequenz und maximale Sichtbarkeit.

Mit einer Nutzfläche von 80,23 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für ihren Einstieg in die Gastronomie.

Ein weiteres Highlight dieses Geschäftslokals ist sein ca. 50m<sup>2</sup> einladender Gastgarten, der es den Kunden ermöglicht, auch an warmen Tagen im Freien zu verweilen und zu genießen.

Die Möblierung für den Gastgarten ist vollständig vorhanden und geht gegen eine Ablöse von € 3600.- in ihr Eigentum über.

Die letzten 50 Jahre wurde dieses Geschäftslokal als Bäckerei bzw. als Café-Lokal genutzt.

Durch die Nähe zu Parkmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Geschäften ist eine hohe Kundenfrequenz gewährleistet.

Das Objekt verfügt über großzügige und vielseitig nutzbare Räumlichkeiten, die sich flexibel an die Anforderungen verschiedener Geschäftskonzepte anpassen lassen.

Diese Gewerbeimmobilie im Zentrum von Leoben bietet eine erstklassige Chance für Geschäftsinhaber oder Neugründer ihre Visionen zu verwirklichen und ihr Unternehmen erfolgreich zu etablieren oder auszubauen.

Die Beheizung erfolgt durch eine eigene Gas-Zentralheizung.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

**Besonders hervorzuheben ist:**

- komplett eingerichtet
- sofortige Eröffnung möglich
- zentrale Lage, hohe Fußgängerfrequenz
- Parkmöglichkeiten in der LCS Garage und in den Zonen rund ums Lokal möglich
- Gastgarten

**Raumaufteilung:** Eingangs/Barbereich, Schankbereich, Gastraum 1, Abstellraum  
Waschraum, Herren-Toilette, Damen- Toilette, Gästebereich 2.

**HWB:** 165,23 kWh/m<sup>2</sup>a

**Nettomiete:** € 1400,- + 20% Ust.

**Ablöse (netto):** € 3600,- für Gastgartenmöbel - gehen in ihr Eigentum über

**Kaution:** € 5000,-

**Honorar:** 3x Bruttomonatsmieten + 20 % UST

**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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.