

**Top-Gewerbeimmobilie im Herzen von Leoben – vielseitig  
nutzbar & mit großem Potenzial!**



**Objektnummer: 7939/2300161037**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 411,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	248.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.180,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



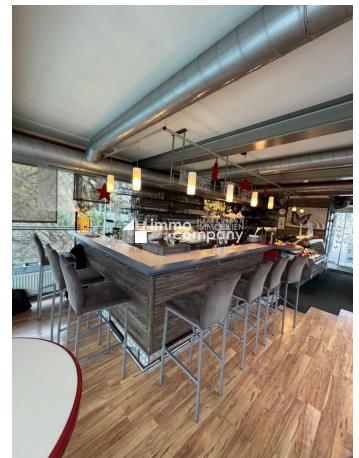
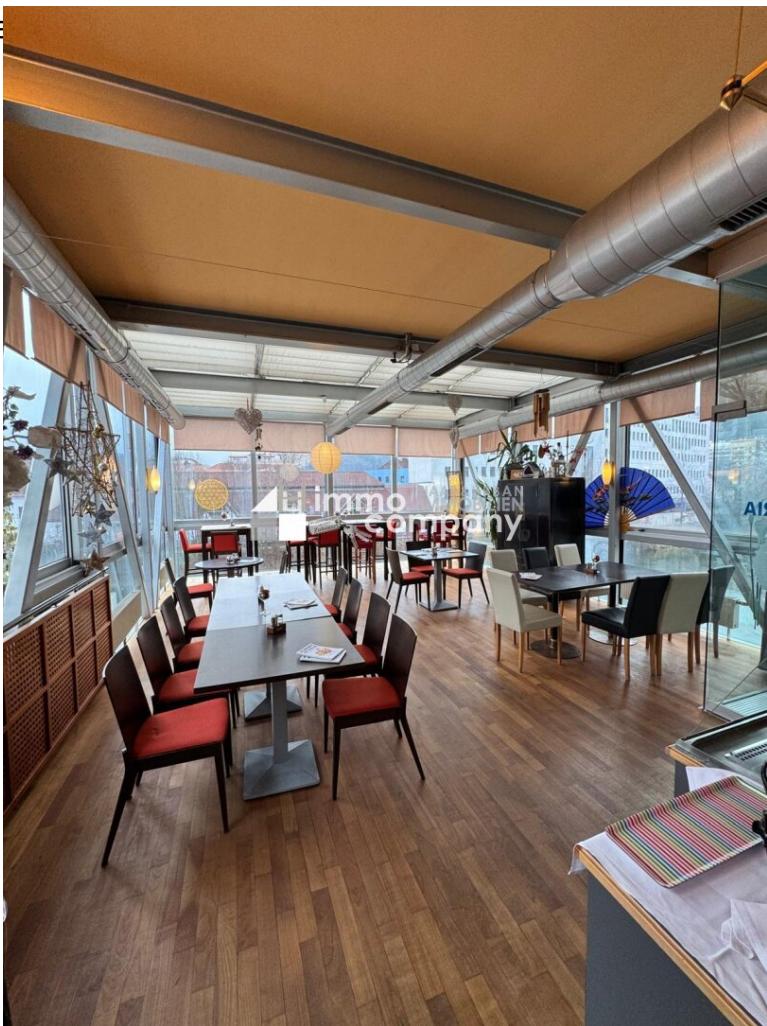
**Robert Pachner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410063

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie vereint **beste Innenstadtlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial**.

Zuvor erfolgreich als **Café** betrieben, bietet das Objekt eine hervorragende Grundlage für **gastronomische Betriebe, kreative Geschäftsmodelle oder moderne Dienstleistungskonzepte**.

Mitten im **pulsierenden Zentrum von Leoben** profitieren Sie von **optimaler Sichtbarkeit, starker Frequenz und hervorragender Erreichbarkeit** – beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg.

Dank der flexiblen Raumstruktur eignet sich das Objekt ideal für unterschiedliche Nutzungsideen, zum Beispiel als:

- Café, Bistro oder kleines Restaurant
- Galerie für Kunst- oder Fotoausstellungen
- Architekturbüro, Werbeagentur
- Kosmetik- oder Wellness-Studio
- Einzelhandelsfläche (z. B. Buchhandlung, Concept Store oder Fotogeschäft)
- Kreative und serviceorientierte Gewerbe

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Erstklassige Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz
- Bewährter Standort mit vielfältigem Nutzungspotenzial
- Attraktive Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine **Gewerbeimmobilie in Leoben** zu sichern!

Überzeugen Sie sich selbst – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin**.

Bei Interesse besprechen wir gerne alle weiteren Details persönlich.

Das Objekt ist ein **Superädifikat**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

#### **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 <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap