

**Barrierefreie Geschäftsfläche mit sehr guter Parkmöglichkeit und optimaler Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 6154/518**

**Eine Immobilie von C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steigtalstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Nutzfläche:	205,66 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	1.954,96 €
Kaltmiete	2.530,96 €
Betriebskosten:	576,00 €
USt.:	506,19 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



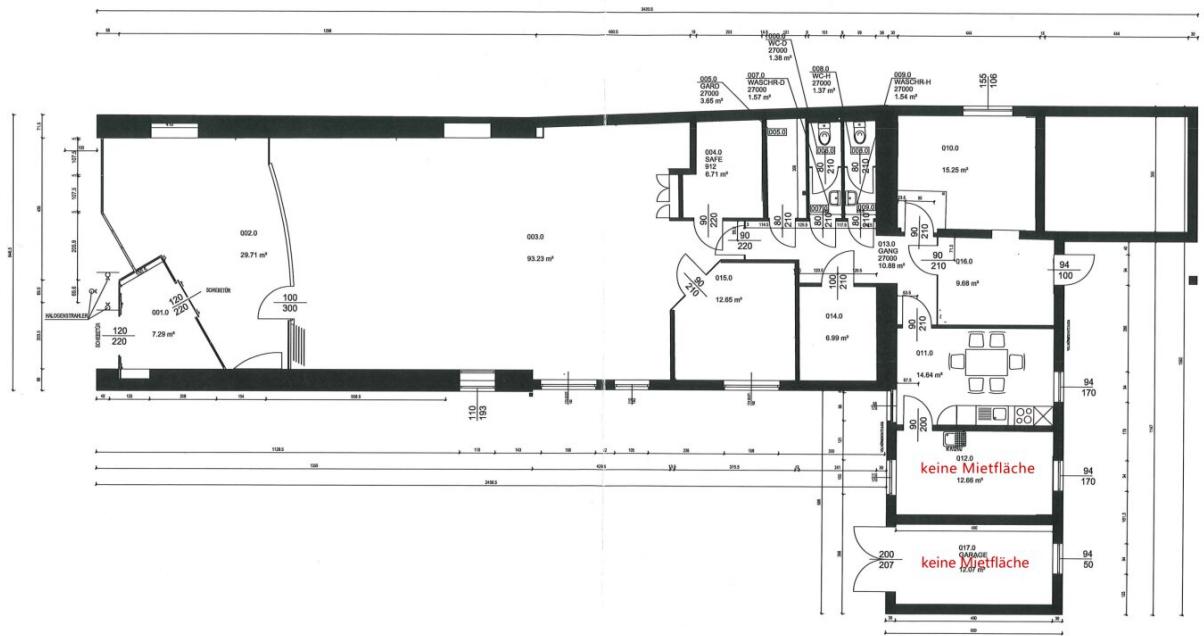
### Marion Handler

C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414  
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Geschäftsfläche für Ihr Unternehmen? Wir freuen uns, ein interessantes Objekt zur Miete anbieten zu können.

Im traditionsreichen und zugleich dynamischen Stadtteil Leoben-Göß bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige, ebenerdige ca. 205,66 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche in nachhaltiger Lage zu nutzen. Die Steigtalstraße 2 verbindet Zentrumsnähe, gewachsene Wohnstrukturen und eine starke wirtschaftliche sowie akademische Umgebung – ein Standort mit langfristiger Stabilität und Entwicklungspotenzial.

Die Nähe zum Zentrum Leobens, zur Montanuniversität, zu FH, HTL, Polytechnikum sowie zu Kinderbetreuungseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität insbesondere für Praxis-, Therapie- und Bildungsnutzungen. Ergänzt wird dies durch die hohe Lebensqualität der Stadt mit historischer Altstadt, verkehrsfreiem Hauptplatz, Kulturangeboten.

## Wirtschaftliches Umfeld

Die unmittelbare Nachbarschaft zu Mayr-Melnhof, der Gösser Brauerei, RHI Magnesita sowie zum Stift Göss schafft ein solides wirtschaftliches Fundament und eine konstante Frequenz – ein wesentlicher Faktor für langfristige Werthaltigkeit und Nutzungssicherheit.

## Das Objekt – Qualität & Flexibilität

**Zur Vermietung gelangt ein ebenerdiges GESCHÄFTSLOKAL, welches als Bankfiliale und in weiterer Folge als Büro- und Schulungszentrum genutzt wurde. Dieses bietet ab April 2026 eine hochwertige Basis für Praxis-, Büro- Geschäfts- oder Dienstleistungskonzepte.**

Bereits beim Betreten überzeugt das Objekt durch ein repräsentatives, einladendes Foyer sowie einen hellen, freundlichen Eingangsbereich. Die gesamte Mietfläche befindet sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand und ist mit Küchenbereich sowie Sanitäranlagen ausgestattet – ein klarer Vorteil für eine rasche Inbetriebnahme.

Die strukturierte Raumaufteilung (Skizze weicht teilweise von derzeitiger Aufteilung ab) ermöglicht sowohl eine sofortige Nutzung mit minimalem Adaptierungsaufwand als auch eine maßgeschneiderte Umgestaltung für anspruchsvolle Konzepte, insbesondere im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich.

## Liegenschaft & Umfeld

**Das Geschäftslokal ist Teil** einer gepflegten, gemischt genutzten Liegenschaft mit mehreren Wohnungen sowie einem beliebten, etablierten Restaurant.

Stellplätze (nach Absprache) direkt bei der Liegenschaft sowie Mitnutzung der Grünfläche im südlichen Bereich runden das hochwertige Gesamtbild ab und bieten zusätzlichen Komfort für Nutzer:innen, Mitarbeiter:innen und Klient:innen.

## **Eignung & Perspektive**

Diese Immobilie eignet sich in besonderem Maß für:

- Ärztliche oder therapeutische Praxen
- Gesundheits-, Beratungs- oder Diagnostikzentren
- Kanzleien, Büros oder hochwertige Dienstleister
- Investoren mit Fokus auf nachhaltige, langfristige Nutzung

## **Konditionen**

- € 3.037,15 Miete (inkl. MwSt.)
- € 450,- Heizungskonto/Fernwärme (inkl. MwSt.)
- € 10.000,- Kaution

## **Fazit**

Diese Geschäftsfläche vereint Lagequalität, Substanz und Flexibilität in einer Form, die am Markt selten geworden ist.

Eine exklusive Gelegenheit für Investoren und Praxisnutzer, die Wert auf Stabilität, Repräsentation und Entwicklungspotenzial legen – in einem der stärksten Bildungs- und Wirtschaftsstandorte der Obersteiermark

Gerne übermitteln wir Ihnen das detaillierte Exposé mit allen relevanten Informationen zur

Geschäftsfläche. Bei Interesse oder für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung

**HINWEIS: Bei den Grundrisskizzen handelt es sich um schematische Darstellungen - Maße nicht verbindlich**

**Kontakt:**

Marion Handler

Tel.: 0660 79 50 414

[Mail: marion.handler@rossik.at](mailto:marion.handler@rossik.at)

Haftungsausschluss

**Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar.** Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis wird hingewiesen. Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap