

**Ergreifen Sie Ihre Chance: Repräsentative Gewerbefläche
in Top-Lage – der perfekte Ort für Ihr
Unternehmenswachstum!**



Objektnummer: 291282

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1876
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	165,68 m²
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 131,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,70
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.448,58 €
Betriebskosten:	320,52 €
USt.:	64,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

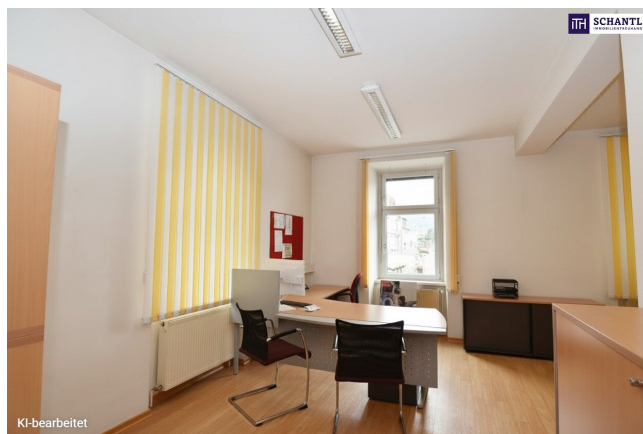
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047





**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

OFFICE WIEN
 Schantl ITH
 Immobilienreuhand GmbH
 Passauer Platz 6, 1010 Wien
 T +43 664 307 00 09
 M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
 Schantl ITH
 Immobilienreuhand GmbH
 Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
 T +43 664 541 10 47
 M office@schantl-ith.at




 3D Grundriss


 35 Plattformen


 Social Media


 Home Staging


 Wohnungs- und
Hauservideos


 Infrastrukturbericht


 Top Fotos


 Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF





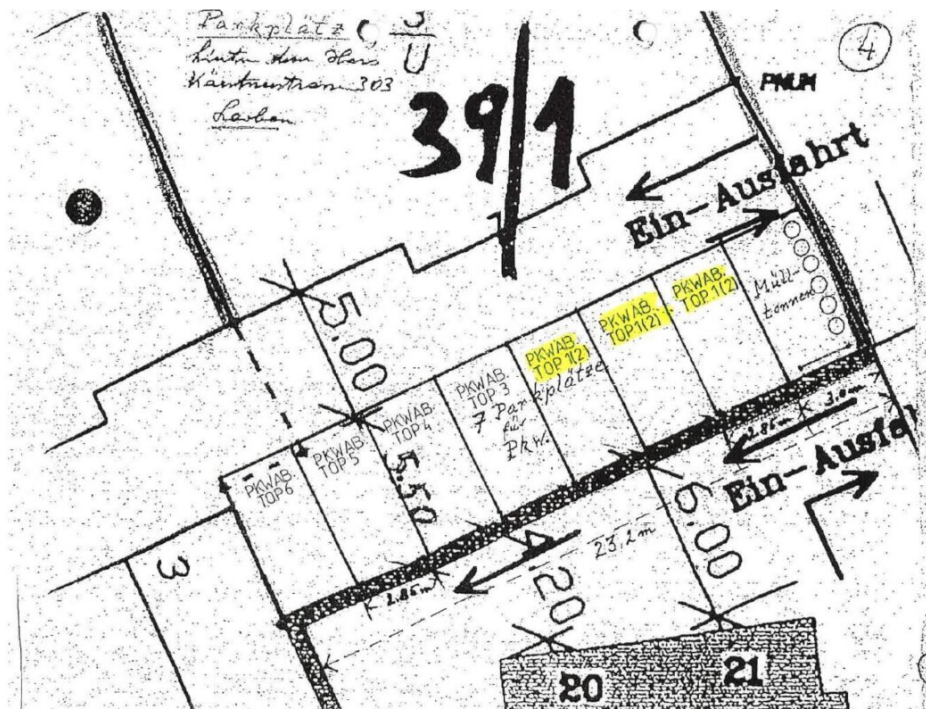
WWW.SCHANTL-ITH.AT















Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Ergreifen Sie Ihre Chance: Repräsentative Gewerbefläche in Top-Lage – der perfekte Ort für Ihr Unternehmenswachstum!

Stellen Sie sich vor: Ihr Unternehmen in einer Immobilie, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Hier entstehen Arbeitsplätze, die inspirieren, und Räume, die Ihre Marke perfekt widerspiegeln. Diese Büroeinheit ist mehr als nur Fläche – sie ist die Basis für Erfolg und Zukunft.

Fakten auf einen Blick

- **Gesamtfläche:** ca. 165,68 m² im Erdgeschoss
- **Raumaufteilung:** 6 separate Büros + Teeküche & Aufenthaltsraum
- **Zusätzliche Räume:** Abstellflächen für Server, Akten & Co.
- **Zugang:** Hauptkundeneingang + separater Nebeneingang
- **3 Kfz-Stellplätze:** im Kaufpreis inkludiert

Highlights, die überzeugen

- **Top-Lage in Leoben** – perfekte Sichtbarkeit und Kundenfrequenz
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Kanzleien, Agenturen oder Dienstleister
- **Frisch sanierte Fassade** – modernes und repräsentatives Erscheinungsbild
- **Bestandsfrei** – sofort bezugsfertig für Ihre Geschäftsidee

- **Gasheizung mit Direktverrechnung** – volle Kostenkontrolle
- **Helle, freundliche Räume** – für produktives Arbeiten
- **Zentraler Kundenzugang** – professioneller Empfangsbereich
- **Nebeneingang für Mitarbeiter oder Lieferungen** – praktische Zusatzoption
- **Keine weiteren Sanierungen geplant** – sorgenfreie Investition
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** – inklusive Stellplätze

Jetzt handeln – Ihre Chance wartet!

Solche Immobilien sind in dieser Lage selten. Sichern Sie sich Ihren neuen Unternehmensstandort und starten Sie durch!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap