

**AB SOFORT VERFÜGBAR | GESCHÄFTSLOKAL IN
SPITZENLAGE | ZENTRUMSNÄHE | SONNENPASSAGE |
GROßZÜGIGE AUSLAGENFRONT | PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38325

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sauraugasse 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	27,23 m ²
Bürofläche:	27,23 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaltmiete (netto)	217,00 €
Kaltmiete	274,18 €
Betriebskosten:	57,18 €
Heizkosten:	47,92 €
USt.:	64,42 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Heizkosten Strom extra

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz



Objektbeschreibung

Zentral gelegenes Geschäftslokal in Leoben – saniert, hell & vielseitig nutzbar

- **Geschäftslokal**

Geschäftslokal in sehr gutem Zustand – sofort nutzbar.

- **Top-Lage in der Sonnenpassage**

Direkt im Zentrum von Leoben gelegen – nur wenige Schritte vom Hauptplatz und Stadtpark entfernt.

- **Großzügige Auslagenfront**

Ideal für ansprechende Produktpräsentation – viel Tageslicht und hohe Sichtbarkeit.

- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**

Perfekt geeignet als Verkaufsfläche, Showroom oder Büro.

- **Getrennt begehbare WC-Anlagen**

Praktisch für Personal und Kund:innen.

- **Gute Erreichbarkeit & Kundenfrequenz**

Zentrale Lage mit umliegender Infrastruktur, Öffis & Kurzparkzonen.

- **Ab sofort verfügbar**

Dieses attraktive Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in der Sonnenpassage, einer beliebten Lage in 8700 Leoben, unweit des Hauptplatzes und angrenzend zum ruhigen Stadtpark. Durch seine ausgezeichnete Innenstadtlage profitiert das Objekt von einer hohen Passantenfrequenz und ist verkehrstechnisch bestens angebunden.

Die Immobilie bietet eine großzügige, offene Geschäftsfläche mit viel Platz zur individuellen Gestaltung. Die großflächige Auslagenfront eignet sich hervorragend zur Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen und sorgt zugleich für einen lichtdurchfluteten Innenraum. Ergänzt wird das Angebot durch separat begehbare Toilettenanlagen, was den Betrieb für verschiedenste Nutzungen besonders komfortabel macht.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt rund um das Gebäude – ideal für Kund:innen und Mitarbeiter:innen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <150m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <525m

Universität <350m

Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <100m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.225m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap