Moderne Büro- oder Praxisfläche in Bestlage von Leoben – Sofort bezugsfertig!



Objektnummer: 6154/556

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

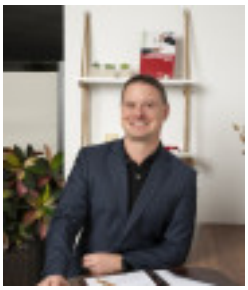
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parkstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Kaltmiete (netto)	640,00 €
Kaltmiete	640,00 €
USt.:	128,00 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

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

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

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

Christian Rossik
Immobilien





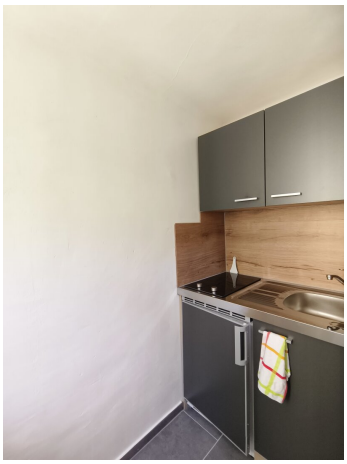













WC






1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36

Objektbeschreibung

Arbeiten in bester Frequenzlage – direkt gegenüber dem LCS Leoben

Zur Vermietung gelangt eine sanierte Büro- bzw. Praxisfläche mit einer Nutzfläche von ca. **91 m²** in absoluter Top-Lage der Leobener Innenstadt. Die Liegenschaft befindet sich in der **Parkstraße**, direkt gegenüber dem **LCS Leoben**, und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit, hohe Sichtbarkeit und perfekte Infrastruktur.

Die Räumlichkeiten wurden im Jahr **2026 renoviert** und präsentieren sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Dank der barrierefreien Erreichbarkeit mittels Lift eignet sich das Objekt ideal für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- Vorraum / Empfangsbereich
- 3 helle und vielseitig nutzbare Büroräume bzw. Behandlungsräume
- Kleine, neue Kaffeeküche
- WC

Ausstattung & Sanierungen

- Ca. **91 m² Nutzfläche**
- Parkett Böden 2026 professionell geschliffen und versiegelt
- Komplett neu weiß ausgemalt
- Neue Kaffeeküche
- WC erneuert

- Eigene neuwertige Gastherme (Baujahr 12/2021)
- Sofort bezugsfertig

Highlights auf einen Blick

- **Top-Lage** im Zentrum von Leoben
- Direkt gegenüber dem **LCS Leoben**
- Hervorragende Infrastruktur und Kundenfrequenz
- **Eigener privater Parkplatz**
- Barrierefrei durch Lift erreichbar
- Große Werbemöglichkeiten durch Fensterbeschriftung
- Beleuchteter Schaukasten direkt am Gebäude
- Helle, freundliche Räume
- Ideal für Büro, Ordination, Praxis, Kanzlei, Therapiezentrum, Agentur oder Shared Office
- Sofort verfügbar

Mietkonditionen

- **Nutzfläche:** ca. 91 m²
- **Nettomiete:** € 640,-- pro Monat
- **zzgl. Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer aktuell € 326,78**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihre Geschäftsräumlichkeiten in einer der gefragtesten Lagen Leobens zu etablieren. Die Kombination aus hervorragender Sichtbarkeit, modernem Zustand und attraktiven Mietkonditionen macht dieses Objekt zu einer ausgezeichneten Wahl für Unternehmer, Freiberufler und Dienstleister.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Haftungsausschluss

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

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder

persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

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

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <750m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap