



Inserat ID: 228299

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:749.99€

Straße:

8700 Leoben

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Böchezelt Immobilien GmbH

Tel:

office@boechzelt-immobilien.at

Nutzfläche: 73m²

Vielseitig nutzbares Geschäftslokal/Büro/Praxis nahe Hauptplatz Leoben mit ca. 73 m² im +++ KREMPPLHOF +++



Zur Vermietung gelangt ein pflegeleichtes, vielseitig nutzbares Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 73 m² in attraktiver Lage unweit des Leobener Hauptplatzes. Die Fläche eignet sich durch ihre klare und gut nutzbare Raumstruktur ideal als Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Verkaufsfläche und bietet ein angenehmes Arbeits- und Geschäftsumfeld. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus (Krempplhof) und ist straßenseitig gut erreichbar. Große Raumschnitte ermöglichen flexible Einrichtungskonzepte - von der klassischen Bürostruktur über eine Praxis- bzw. Ordinationsnutzung bis hin zu einer repräsentativen Verkaufsfläche. Dank der Lage nahe der Innenstadt profitieren Sie von einer hohen Passantenfrequenz und einem etablierten

Geschäfts- und Dienstleistungsumfeld.

Die Nutzfläche von ca. 73 m² teilt sich wie folgt auf: Beim Betreten des Lokals gelangen Sie direkt in das Herzstück des Objektes, eine große, zusammenhängende Geschäftsfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Einzel- oder Teambüros, Praxisräume mit mehreren Arbeitsplätzen oder Verkaufs- bzw. Showroomfläche - durch den großzügigen Raumzuschnitt lassen sich verschiedene Konzepte mit überschaubarem Aufwand realisieren. Die Fläche ist gut belichtbar und bietet ausreichend Raum für Arbeitsplatzorganisation, Kundenbereiche oder Präsentationszonen. Eine vorhandene Kochnische bzw. Teeküche ermöglicht die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden mit Getränken und einfachen Speisen. Sie ist kompakt in den Grundriss integriert und unterstützt einen reibungslosen Arbeitsalltag, ohne wertvolle Geschäftsfläche zu beanspruchen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC mit vorgelagertem Handwaschbereich. Dieser Sanitärbereich ist vom restlichen Geschäftsraum getrennt und diskret angeordnet, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden angenehm ist. Durch diese Aufteilung entsteht eine funktionale und praktikable Gewerbefläche, die sich sowohl für Einzelunternehmen als auch für kleinere Teams sehr gut eignet.

Das Geschäftslokal wird über Fernwärme beheizt, was eine zeitgemäße, komfortable und vergleichsweise effiziente Heizlösung darstellt. Die Wärmeverteilung erfolgt zentral, die Temperatur lässt sich bedarfsgerecht regulieren. Die Ausstattung umfasst eine Teeküche sowie einen Sanitärbereich mit WC und Handwaschbereich.

Die vorhandenen Boden- und Wandoberflächen sind auf einen pflegeleichten und praktischen Betrieb ausgerichtet und eignen sich gut für den täglichen Kunden- und Mitarbeiterverkehr. Die technischen Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) entsprechen einer üblichen Nutzung als Büro-, Praxis- oder Geschäftsfläche. Der Telefonanschluss ist vorhanden, eine Internetversorgung kann demnach unproblematisch eingerichtet werden. Das Gebäude selbst weist den Charakter eines gepflegten Altbaus auf, wodurch eine solide Bausubstanz mit angenehmer Raumwirkung verbunden ist. Die allgemeinen Flächen des Hauses präsentieren sich ordentlich, womit ein professioneller Gesamteindruck für Ihre Kunden unterstützt wird.

Dieses Objekt bietet eine selten verfügbare Kombination aus zentraler Lage, überschaubarer Größe und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Die unmittelbare Nähe zum Hauptplatz und zum LCS sichert Ihnen ein attraktives Kunden- und Mitarbeiterumfeld, während die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Individualverkehr Ihren Standort zusätzlich aufwertet. Ob Büro, Praxis, Agentur, Beratungsstelle oder Verkaufsfläche - die rund 73 m² große Einheit im Erdgeschoss ermöglicht vielfältige Nutzungsszenarien und lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand an Ihr individuelles Konzept anpassen. Die Fernwärmeheizung, die vorhandene Teeküche sowie der Sanitärbereich sorgen für einen funktionalen und komfortablen Arbeitsalltag. In Summe eignet sich dieses Geschäftslokal besonders für Unternehmer, Freiberufler und Dienstleister, die eine zentrale, gut erreichbare Adresse in Leoben mit professionellem Umfeld suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Nutzfläche: ca. 73 m²

Objektart: Büro - Praxis - Geschäftslokal

Lage: Erdgeschoss, zentrale Innenstadtlage nahe Hauptplatz

Räume: 1 großer Geschäfts- bzw. Büroraum, Vorraum/Empfang, Kochnische, WC

Sanitär: 1 WC mit Handwaschbereich

Heizung: Fernwärme

Bauart: Altbau, Zustand: gepflegt

Nutzung: ideal für Büro, Praxis, Dienstleister oder Verkaufsfläche

Küche: vorhandene Teeküche / Kochnische

Bezug: ab sofort

Lagebewertung: sehr gut, hohe Frequenz, Nähe LCS und Hauptplatz

Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Nahversorger, Banken, Universität und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne unter 03512/82237 zur Verfügung!

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
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 <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 73m²

Zimmer: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuierung: Fern,

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 749.99€

Nebenkosten: 137.08€

Kontaktinformationen

Vorname: Böchzelt Immobilien

Nachname: GmbH

E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at