

**Provisionsfrei! Exklusive Gewerbefläche in Top-Lage –
Modern, Vielseitig & mit 5 Parkplätzen**



Objektnummer: 260969

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	688,10 m ²
Verkaufsfläche:	688,10 m ²
Bürofläche:	688,10 m ²
Stellplätze:	5
Kaltmiete (netto)	9.632,10 €
Kaltmiete	11.420,90 €
Miete / m ²	14,00 €
Betriebskosten:	1.788,80 €
USt.:	2.284,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



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

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

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

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand 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
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



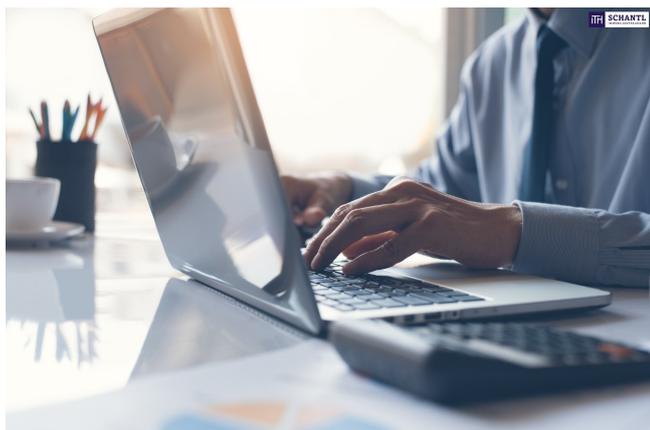
SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT



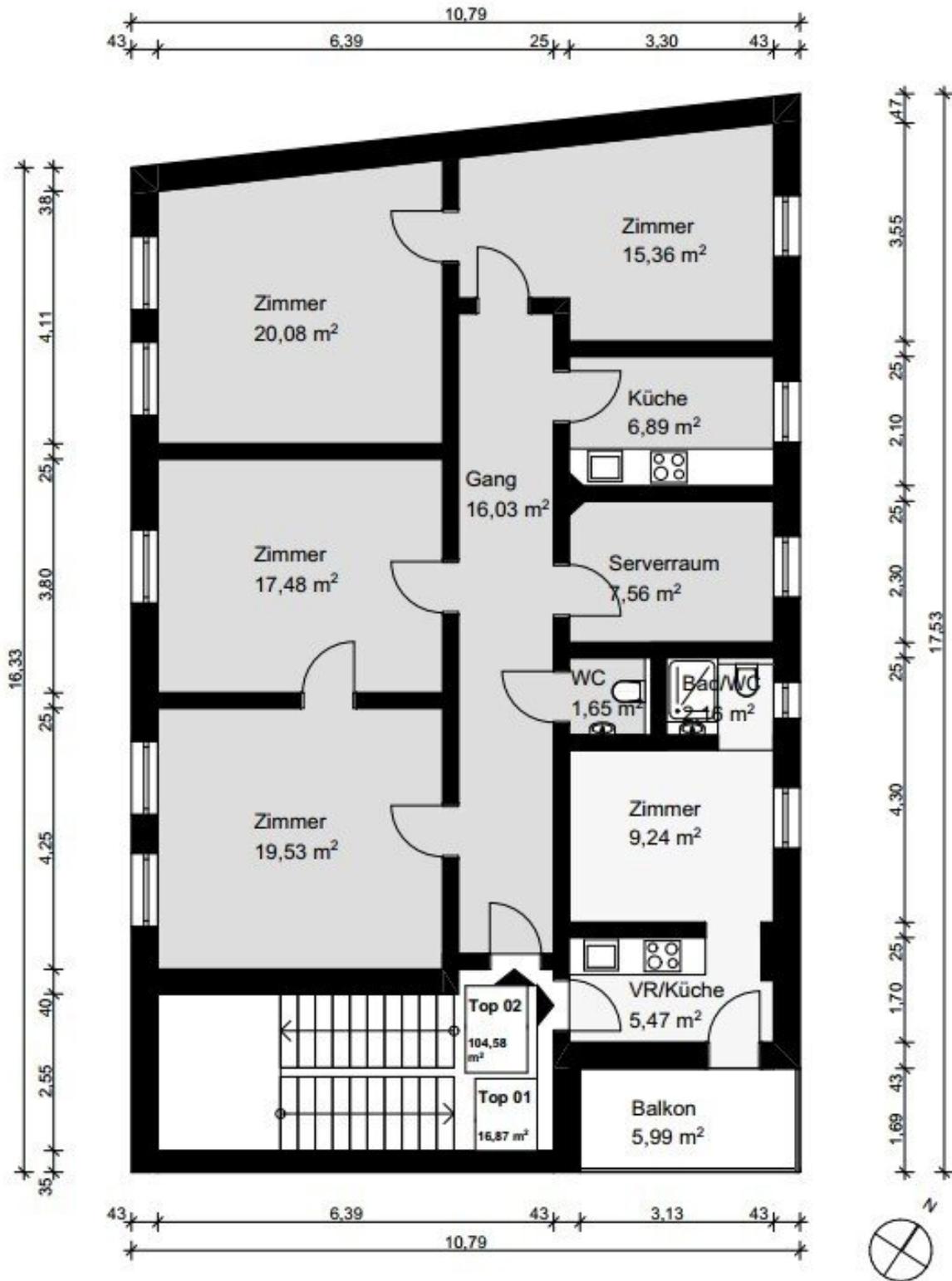
EG

Andritzer-Reichs-Straße

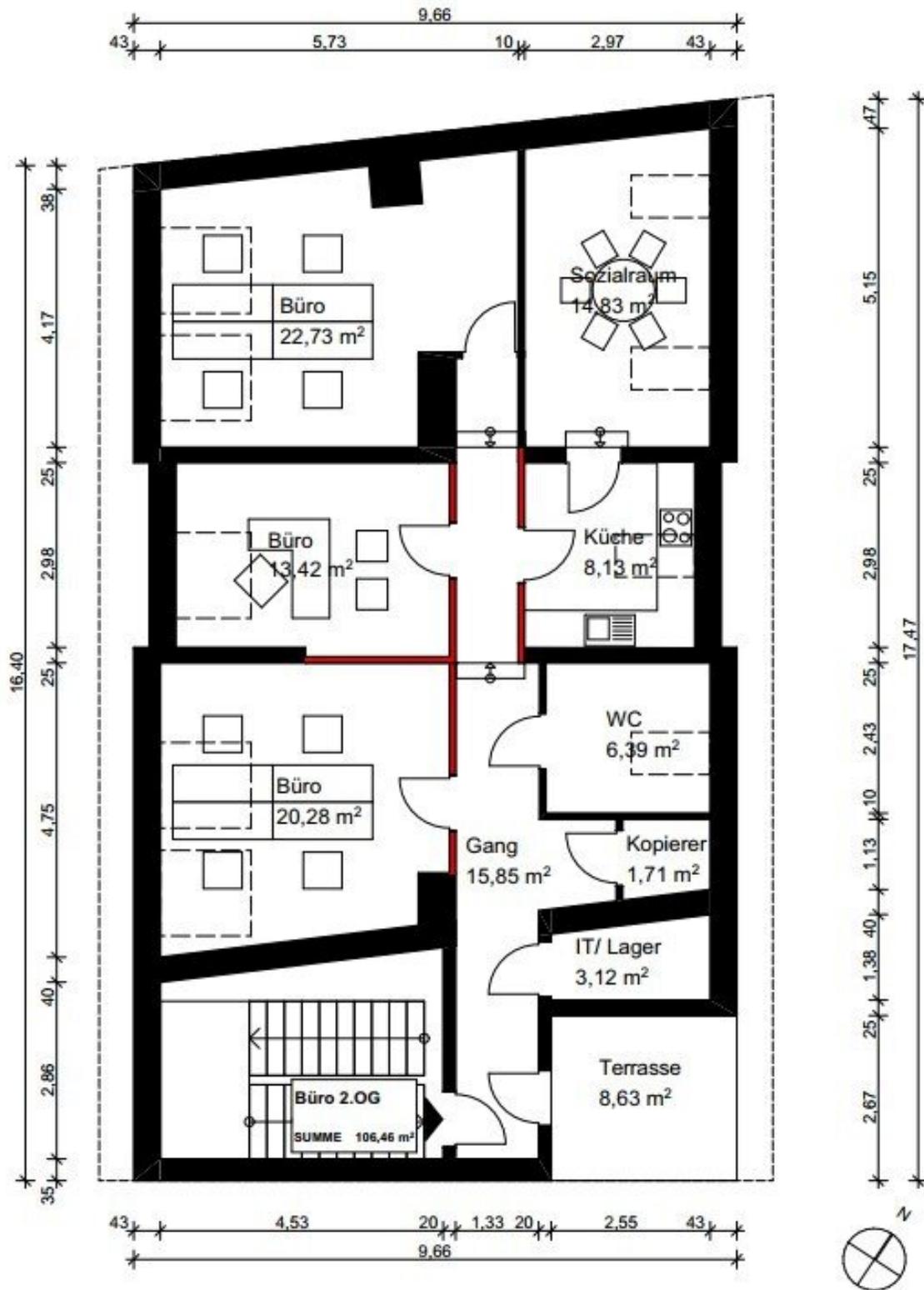


Grundstücksgrenze

1. OG



2. OG

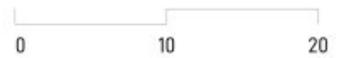




Ihre neue
Gewerbefläche



VARIANTE 01



Objektbeschreibung

Provisionsfrei! Exklusive Gewerbefläche in Top-Lage – Modern, Vielseitig & mit 5 Parkplätzen

Diese Lage wird Sie begeistern! Ihre neue Shop- & Büroflächen befinden sich in bester Lage im Zentrum von Andritz.

Die Gewerbeliegenschaft verfügt über großzügige Büro-, Praxis- oder Verkaufsflächen, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Ausführungen gestaltet werden können. Eine offene Raumaufteilung sowie die hellen Räumlichkeiten werden Sie und Ihre Kunden begeistern. Sie haben noch die Wahl, ob Sie im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss oder das gesamte Haus mieten wollen. Die Vorteile dieser Gewerbefläche sind die ideale Erreichbarkeit sowie die beste öffentliche Verkehrsanbindung inklusive Parkplätze vor der Türe.

Die Vermietung erfolgt nach umfangreicher Sanierung, welche mit dem Mieter abgestimmt werden kann.

FACTS:

- Gesamtfläche: 688 m²

- 4 Varianten möglich:
 - EG: 488m²

 - 1. und 2. OG: 200m²

- Hauptmietzins netto: € 14,00 / m²

- Betriebskosten netto: € 2,60 / m²

- Raumhöhe ab 2,8m bis 3m
- Laufzeit: flexibel
- 5 Parkplätze
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung!

Highlights:

- In wenigen Minuten zur Grazer Innenstadt
- Offene Raumaufteilung
- Perfekt für Büro, Praxis oder Verkaufsflächen
- Flexible Mietdauern
- Helle Büröräumlichkeiten
- Individuelle Gestaltbarkeit
- Ideale Erreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude

- TOP-Verkehrsanbindung

- PROVISIONSFREI

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

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!

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap