

Traumbüro im Altbaujuwel in der Grazer Innenstadt gleich gegenüber des Bezirksgericht Graz-Ost: Büro mit ca. 136 m² in der Pestalozzistraße - gleich anfragen & Besichtigungstermin vereinbaren!

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektnummer: 264340

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1860
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	136,10 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56

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







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH
QUALITÄT
SCHAFFER

Qualitätsiegel
Top Photos

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

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

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





Pestalozzistraße Top 8+9, 10
Hochparterre
Planskizze



Objektbeschreibung

Traumbüro im Altbaujuwel in der Grazer Innenstadt gleich gegenüber des Bezirksgericht Graz-Ost: Büro mit ca. 136 m² in der Pestalozzistraße - gleich anfragen & Besichtigungstermin vereinbaren!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Büro in der begehrten Pestalozzistraße in 8010 Graz!

Diese exklusive Immobilie vereint modernen Komfort mit dem einzigartigen Charme eines stilvollen Altbauensembles. Zum Verkauf gelangt ein Büro mit ca. 136,10 m² im Erdgeschoss. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss (34 m² und 19,08 m²) zu erwerben.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um die ehemaligen Räumlichkeiten eines namhaften Grazer Notars. Hervorragende Vermietbarkeit aufgrund der Lage neben Bezirksgericht Graz-Ost (Notar & Rechtsanwalt).

Raumaufteilung (siehe beiliegenden Plan):

- Abstellraum
- Zimmer 32,6 m²
- WC
- Vorraum 11,1 m²
- Zimmer 14,5 m²
- Zimmer 29,5 m²
- Zimmer 33,2 m²

Zusätzlich erwerbbar:

- **Lagerfläche 1 (34 m²):** Preis € 29.000,-- brutto
- **Lagerfläche 2 (19,08 m²):** Preis € 15.000,-- brutto

Nebenkosten:

- Rücklage: € 0,90/m²
- Betriebskosten (netto): € 1,31/m²
- Liftkosten: € 0,21/m²

Ausstattung:

- Heizung: Fernwärme
- Wunderschöner Fischgrätparkettboden und Fliesen im Badezimmer
- Helle, hohe Räume im charmanten Altbauambiente

Die Nähe zu Unternehmen, und öffentlichen Institutionen wie Bezirksgericht und Arbeitsgericht, Geschäften und Dienstleistungen schafft kurze Wege und eine effiziente Nutzung der Zeit. Gleichzeitig erleben Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, die entspanntes Arbeiten gewährleistet.

Die Pestalozzistraße ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Lebensstil. Erleben Sie die

Vorzüge dieser exklusiven Lage und gestalten Sie Ihr tägliches Arbeitsleben inmitten eines pulsierenden urbanen Umfelds. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Ort zum Arbeiten – sie ist ein Statement für Lebensqualität und Stil.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Einzigartigkeit dieses kombinierten Immobilienangebots selbst zu erleben.

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

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungswünschen Ihrer neuen Immobilie!

www.schantl-ith.at

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap