

**Altbauraum in der Grazer Innenstadt gegenüber des  
Bezirksgericht Graz-Ost: Wohnung & Büro mit ca. 208 m<sup>2</sup>  
in der Pestalozzistraße - gleich anfragen & begeistern  
lassen!**



**Objektnummer: 264338**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	208,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	794.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Büro 136,10 m<sup>2</sup>: € 495.000,-- brutto Wohnung 72,10 m<sup>2</sup>: € 299.000,-- brutto

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



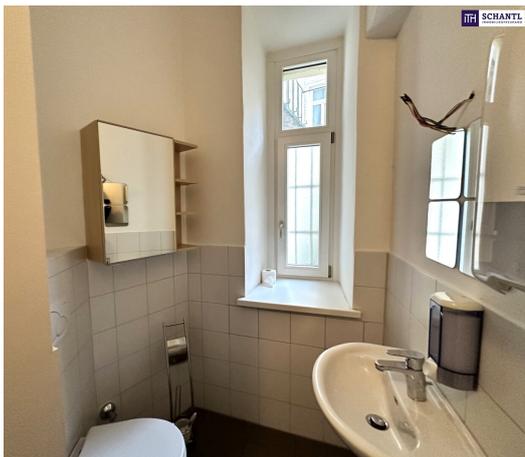
**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätszertifikat  
VERKAUFERS

Qualitätsiegel

Top Photos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

**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 [f](#) [@](#) [in](#) [v](#) [yt](#) [li](#) [sk](#) [wh](#) [me](#) [tv](#) [ch](#) [at](#)

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





## Objektbeschreibung

### **Altbautraum in der Grazer Innenstadt gegenüber des Bezirksgericht Graz-Ost: Wohnung & Büro mit ca. 208 m<sup>2</sup> in der Pestalozzistraße - gleich anfragen & begeistern lassen!**

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

Diese exklusive Immobilie vereint modernen Komfort mit dem einzigartigen Charme eines stilvollen Altbauensembles. Das **Erdgeschoss** erstreckt sich über eine **Gesamtfläche von 208,20 m<sup>2</sup>** und bietet eine einzigartige Kombination aus einem **großzügigen Büro und einer eleganten Wohnung**. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss (34 m<sup>2</sup> und 19,08 m<sup>2</sup>) 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).

#### **Erdgeschoss:**

- **Büro (136,10 m<sup>2</sup>):** Preis € 495.000,-- brutto
- **Wohnung (72,10 m<sup>2</sup>):** Preis € 299.000,-- brutto
- Auch einzeln erwerbbar!

#### **Zusätzlich erwerbbar:**

- **Lagerfläche 1 (34 m<sup>2</sup>):** Preis € 29.000,-- brutto
- **Lagerfläche 2 (19,08 m<sup>2</sup>):** Preis € 15.000,-- brutto

**Nebenkosten:**

- Rücklage: € 0,90/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten (netto): € 1,31/m<sup>2</sup>
- Liftkosten: € 0,21/m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Heizung: Fernwärme
- Küche mit Einbaugeräten (Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler)
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und WC
- Wunderschöner Fischgrätparkettboden und Fliesen im Badezimmer
- Helle, hohe Räume im charmanten Altbauambiente

**Raumaufteilung (siehe beiliegenden Plan):**

- Zimmer 14,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 29,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,3 m<sup>2</sup>

- Gang 5,6 m<sup>2</sup>
- Vorraum 4,2 m<sup>2</sup>
- WC/Bad
- Abstellraum
- Zimmer 32,6 m<sup>2</sup>
- WC
- Vorraum 11,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer 14,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 29,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 33,2 m<sup>2</sup>

Die Kombination aus Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten in der Pestalozzistraße ermöglicht ein flexibles und komfortables Lebenskonzept. 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 Rückzugsmöglichkeiten und Erholung bietet.

Die Pestalozzistraße ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Lebensstil. Erleben Sie die Vorzüge dieser exklusiven Lage und gestalten Sie Ihr tägliches Leben inmitten eines pulsierenden urbanen Umfelds. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen und 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](http://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