

**IHRE PERFEKTE BÜROFLÄCHE! TOP LAGE IN DER  
MANDELSTRASSE! DAS BÜRO oder DIE KANZLEI FÜR  
IHR UNTERNEHMEN!PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 271643**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Mandellstraße            |
| Art:              | Büro / Praxis            |
| Land:             | Österreich               |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:            | Altbau                   |
| Nutzfläche:       | 121,36 m²                |
| Bürofläche:       | 121,36 m²                |
| Zimmer:           | 4                        |
| WC:               | 1                        |
| Balkone:          | 1                        |
| Kaltmiete (netto) | 1.334,96 €               |
| Kaltmiete         | 1.577,68 €               |
| Miete / m²        | 11,00 €                  |
| Betriebskosten:   | 242,72 €                 |
| Infos zu Preis:   |                          |

€ 10,00 /m² Nettomiete, € 2,00 /m² BK (Heizung & Strom extra)

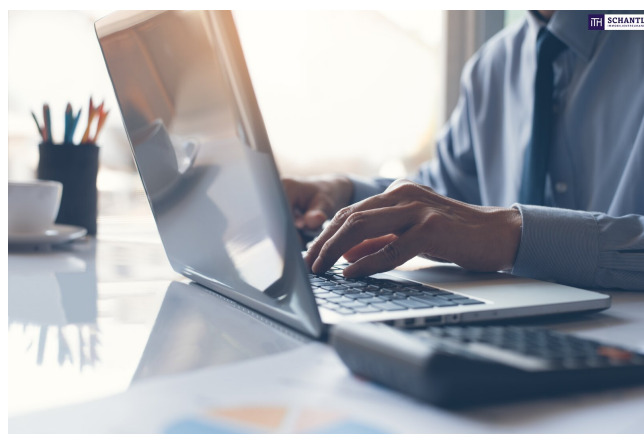
### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Schantl, BA, MSc**





**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

Qualitätssiegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

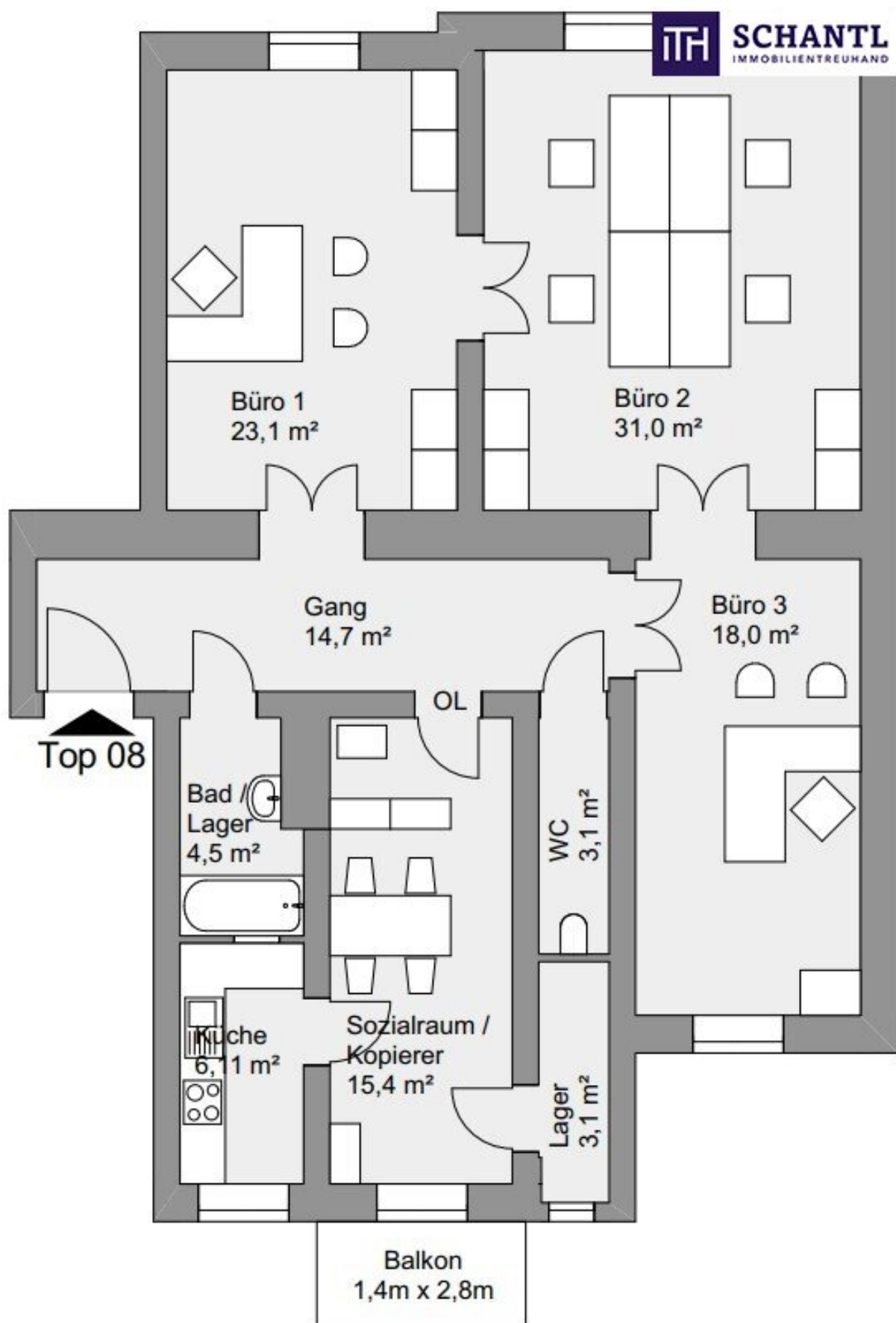
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





## Objektbeschreibung

### **IHRE PERFEKTE BÜROFLÄCHE! TOP LAGE IN DER MANDELSTRASSE! DAS BÜRO oder DIE KANZLEI FÜR IHR UNTERNEHMEN!PROVISIONSFREI!**

Diese Lage wird Sie begeistern! Ihre neue BÜRO- & Kanzleifläche befindet sich in 8010 Graz, Mandellstraße 26 und besticht durch die tolle Lage in der Innenstadt!

Das Zinshaus verfügt über großzügige Gewerbeflächen, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Ausführungen gestaltet werden können. Eine offene Raumaufteilung sowie die hellen Räumlichkeiten werden Sie und Ihre Kunden begeistern. Die Gewerbefläche im Altbau-Charme wird gerade frisch saniert, damit Sie und Ihre Mitarbeiter diese Fläche in freien Zügen genießen können. Die Vorteile dieses Büros oder dieser Kanzlei sind die ideale Erreichbarkeit sowie die beste öffentliche Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zum Stadtpark, zum Dietrichsteinplatz, zum Jakominiplatz und zur Innenstadt sind kurze Wege und ausgezeichnete Anbindungen an das städtische Verkehrsnetz garantiert.

#### **FACTS:**

- Gesamtfläche: 121,36 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Hauptmietzins netto: € 11,00 / m<sup>2</sup>
- Betriebskosten netto: € 2,00 / m<sup>2</sup>
- Laufzeit: flexibel
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbarkeit: Nach Absprache

- Bautyp: Altbau

## **Highlights:**

- In wenigen Minuten zur Grazer Innenstadt
- Offene Raumaufteilung
- Perfekt für Büro oder Kanzlei
- Flexible Mietdauern
- Helle Büroräumlichkeiten
- Individuelle Gestaltbarkeit
- Wird frisch saniert!
- Ideale Erreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten: Zone vor dem Gebäude
- TOP-Verkehrsanbindung
- PROVISIONSFREI

**Gerne können Sie die detaillierten Unterlagen nach Zustimmung der AGBs einsehen. Hierfür öffnen Sie die E-Mail, welche Sie nach Ihrer Online-Anfrage erhalten. Danach klicken Sie auf das Immobilienangebot, um alle genauen Unterlagen sowie mögliche weitere Immobilieninformationen direkt zu erhalten.**

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

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ebenfalls ohne Gewähr.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap