Ihr neuer Praxis-/Bürostandort! Jetzt noch mitplanen!

Objektnummer: 8257/61

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

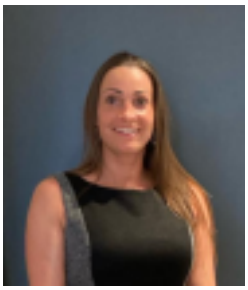
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harter Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8101 Gratkorn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	150,00 m²
Gesamtfläche:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.475,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
USt.:	495,00 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

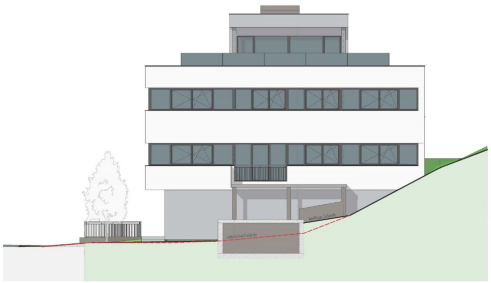
Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

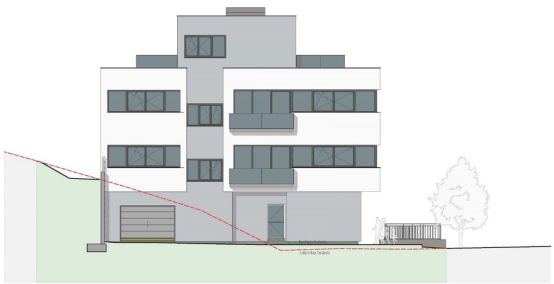
WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

Frontansicht Bürokomplex

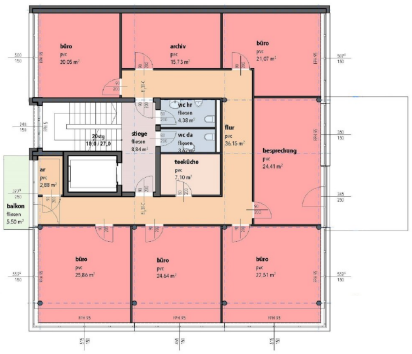


Seitenansicht Ost



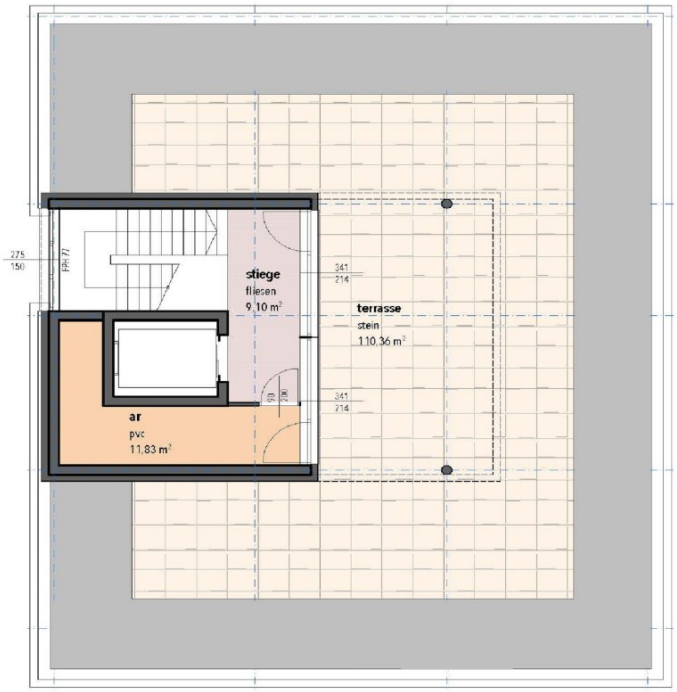
Seitenansicht West

Erdgeschoss Bürokomplex



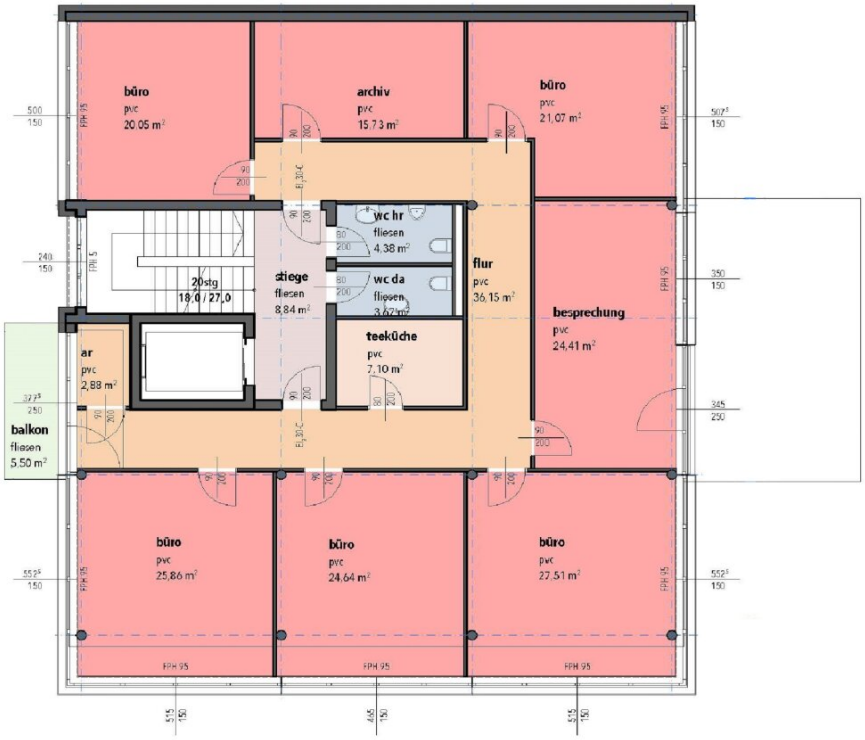
1. Obergeschoss

2.Obergeschoss



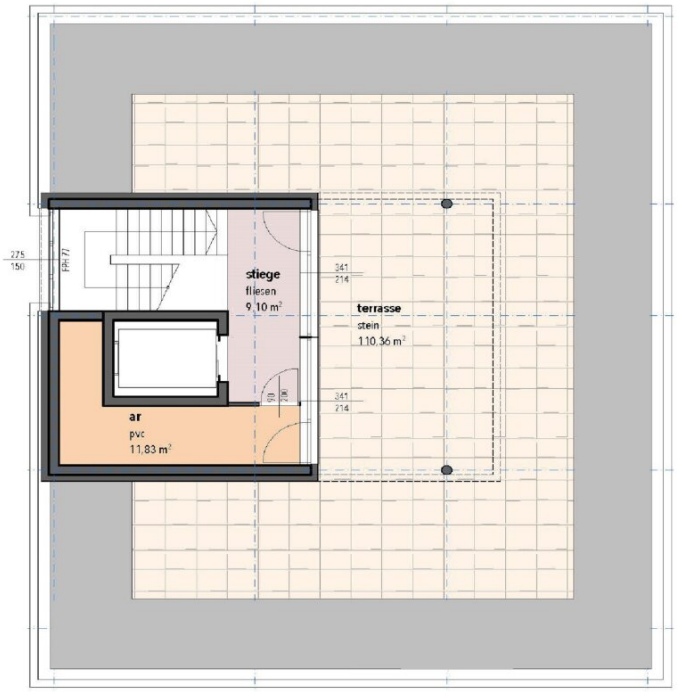
Dachgeschoss

Erdgeschoss Bürokomplex



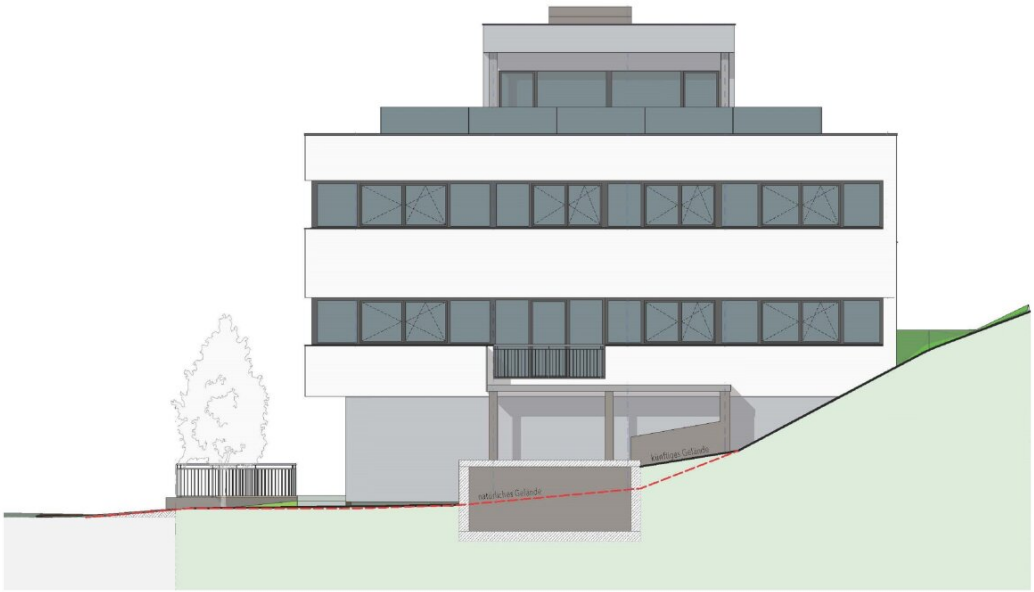
1. Obergeschoss

2.Obergeschoss

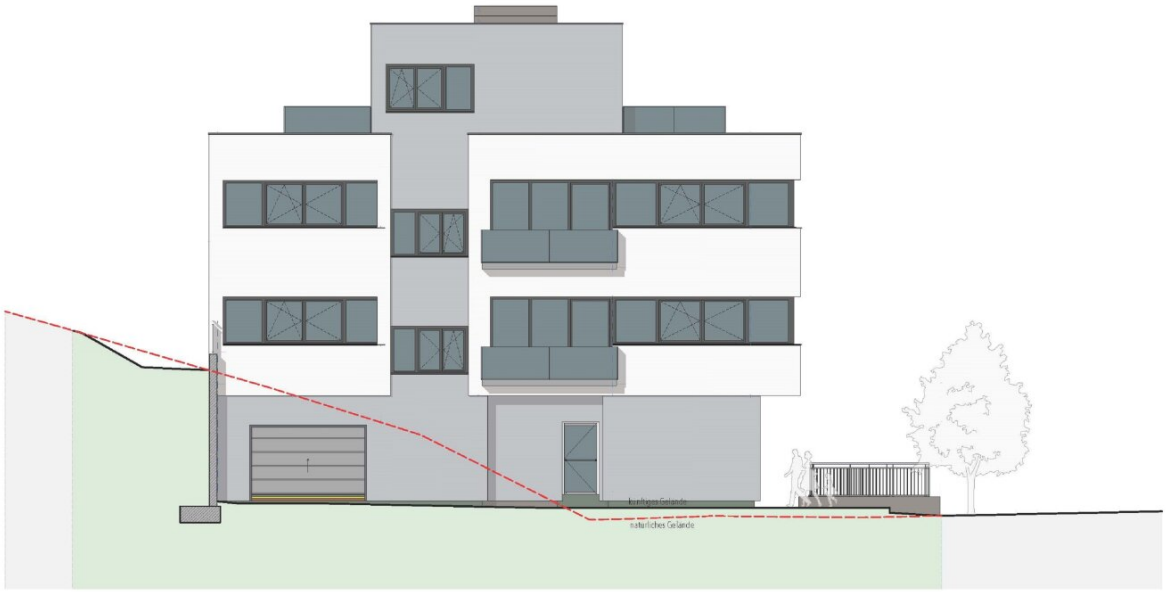


Dachgeschoss

Frontansicht Bürokomplex



Seitenansicht Ost



Seitenansicht West

Objektbeschreibung

Nördlich von Graz entsteht mit Frühjahr/Sommer 2026, ein stilvoller Praxis-/Bürokomplex, in einer optimal frequentierten Lage innerhalb eines geschäftigen Gewerbegebiets.

Dieser Standort bietet die ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen zu präsentieren. Durch die moderne Bauweise ist der Komplex einzigartig in der Umgebung und fällt bei den zahlreichen vorbeifahrenden Fahrzeugen dieser wichtigen Verkehrsader sofort ins Auge. Die strategische Positionierung ist äußerst günstig, da sich die Autobahnanschlussstelle der A9 – Gratkorn Süd in unmittelbarer Nähe (700 m) befindet, was eine ideale Erreichbarkeit gewährleistet.

Gut ausgeschilderte Zufahrtswege und die ansprechende Architektur machen den Standort zu einem markanten Bestandteil der Umgebung. Von der Bundesstraße B67 aus ideal Sichtbar, erreichen Sie, Ihre Kunden und Ihre Mitarbeiter das Unternehmen vollkommen bequem über eine verkehrsberuhigte Parallelstraße, die ein problemloses Ankommen ermöglicht.

Merkmale:

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Der Gesamte Komplex bietet Büro-/Praxisflächen, Verkaufs- und Lagerflächen. Diese Flexibilität ermöglicht es Unternehmen aus verschiedenen Branchen, ihre Bedürfnisse optimal zu erfüllen. Die Möglichkeit, bei der Entwicklung des Komplexes mitzubestimmen, ist ein weiterer Pluspunkt. So können Sie sicherstellen, dass Ihre individuellen Anforderungen und Vorstellungen umgesetzt werden.

Attraktive Architektur: Die ansprechende Architektur des Gebäudes macht es zu einem Blickfang in der Umgebung und trägt zur hohen Sichtbarkeit bei.

Modernste Ausstattung: Ideal geplant und modern ausgestattet, um den Anforderungen eines effizienten und produktiven Unternehmens gerecht zu werden. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem Barrierefreiheit, Photovoltaikanlagen, Fernwärme, großzügige Fensterflächen inkl. Raffstores, u.v.m..

Hervorragende Verkehrsverbindungen: Dank seiner Lage bietet der Komplex exzellente Verkehrsverbindungen in alle Richtungen, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten erleichtert. Nur 3 Gehminuten entfernt, erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittels wie Busse der Linien 100, 110, 111 und 140, wodurch eine direkte Verbindung zur Grazer Innenstadt gegeben ist.

Flächendetails:

(Derzeit besteht noch die Möglichkeit auf individuelle Gestaltung und Aufteilung der Flächen und des Grundrisses)

Bürogebäude auf 3 Ebenen: Büroflächen inklusive Verkaufsraum-/Ausstellungsflächen, Sanitäreinrichtungen, Teeküche, Archiv- und Lagerflächen sind es insgesamt rund 600m².

Derzeitige Planung des Grundrisses: 9-14 Büroräume/Aufenthalts-/Umkleideräume, 2 Geschäftsflächen im Erdgeschoss, 8 Sanitäreinrichtungen, 4 Lager-/ Technik- und Abstellräume, Balkon und Terrassenflächen auf drei Etagen, Parkflächen sind 10 -15 im Freien vorhanden, ein Carport-Abstellplatz und ein große Anzahl an öffentlichen Parkflächen (Schotterparkplatz direkt vor dem Gebäude).

Dieser Gewerbekomplex bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die auf der Suche nach einem modernen und gut ausgestatteten Standort mit optimaler Sichtbarkeit und exzellenten Verkehrsverbindungen sind. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses attraktive Angebot zu erfahren und Ihren neuen Geschäftsstandort zu sichern!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.750m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap