

## Moderne Büroflächen in begehrter Lage in Graz-Waltendorf



**Objektnummer: 961/35072**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Nutzfläche:</b>	112,94 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	104,56 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.108,08 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	153,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	573,16 €
<b>Heizkosten:</b>	84,45 €
<b>USt.:</b>	131,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MMag. Johannes Paul Lamprecht

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26442







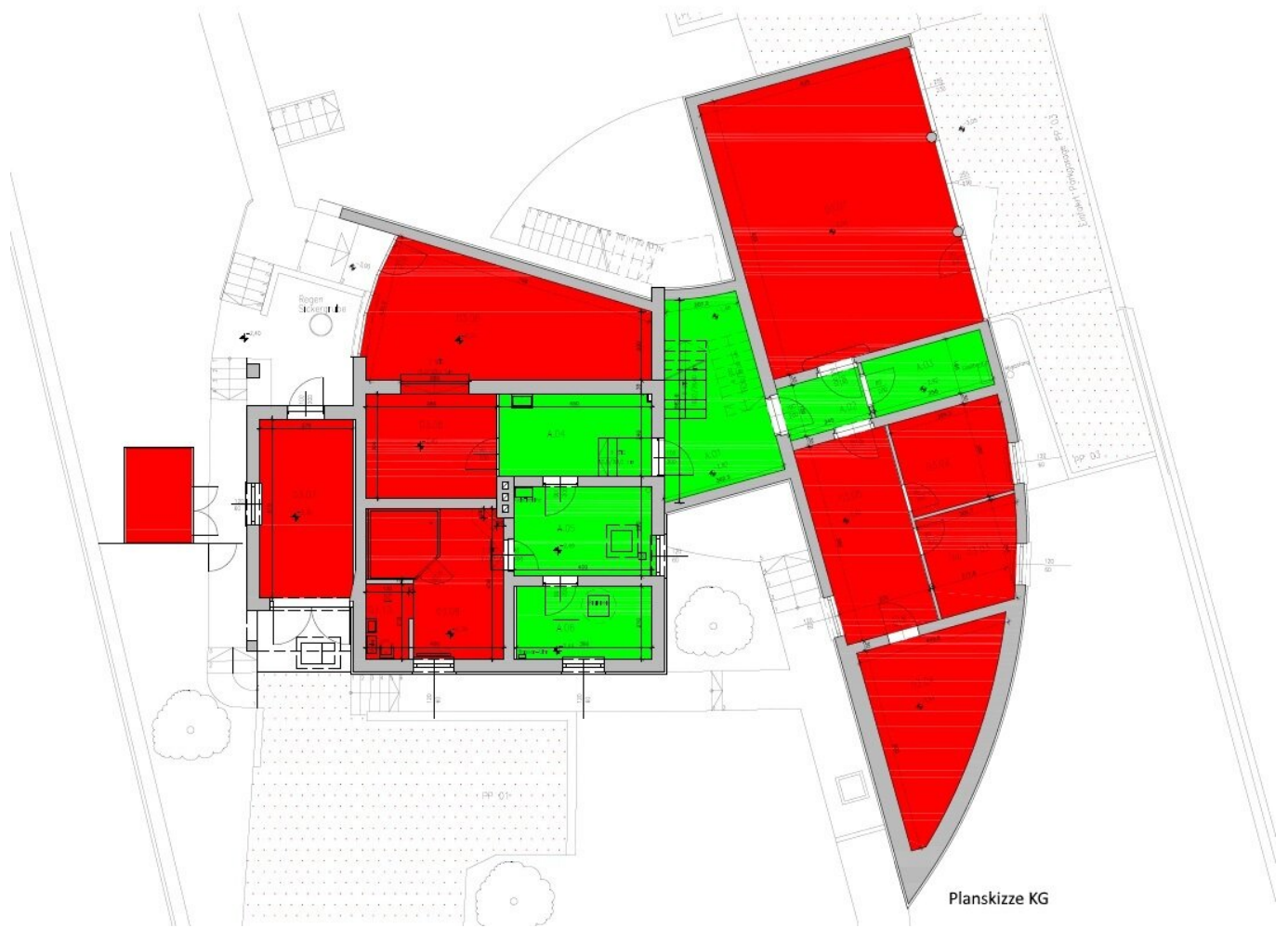








Planskizze Top 3



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende **Büro** befindet sich im Obergeschoss und verfügt über eine **Nutzfläche von 112,94 m<sup>2</sup>**.

Das Büro verfügt über eine **Terrasse**, es gehören großzügige **Lager- und Büroflächen** mit über 100 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss und ein **Garten** mit 883,53 m<sup>2</sup> zu dieser Bestandseinheit.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gartenhütten, die ebenfalls als Zubehör zur Bestandseinheit gehören.

Das Gebäude, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss, befindet sich in begehrter Grazer Lage im Bezirk Waltendorf.

Zum Verkauf gelangt die großzügige Büroräumlichkeit sowie ein Parkplatz im **Carport** und eine **Doppel-Garage**.

Das Gebäude wurde im Jahr 1994 erweitert, der ursprüngliche Altbestand wurde im Zuge des Neubaus generalsaniert. Die angebotene Bestandseinheit befindet sich im **Neubauteil**.

Beheizt werden die einzelnen Bestandseinheiten mittels einer Gaszentralheizungsanlage. Die Bestandseinheit verfügt über eine PV-Anlage am Dach (Zubehörsfläche der Top 03).

Bezeichnung	Lage	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteile
SSR Top 03	1. OG, KG, Dach	112,94	296/723
Zubehör zu Top 03	Garten	883,53	
Zubehör zu Top 03	KG	104,56	
SSR Garage 03.01	KG	52,39	40/723
PP 03	Stellplatz im Freien	10	3/723

Die Räumlichkeiten sind ab sofort bezugsfähig.

**Kaufpreis SSR Top 03 inkl. Zubehör: EUR 600.000,--**

**Kaufpreis SSR Garage 03.01: EUR 55.000,-- (optional)**

**Kaufpreis (Carport) PP 03: EUR 18.000,-- (optional)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.