# Moderne Büroflächen in begehrter Lage in Graz-Waltendorf



Objektnummer: 961/35072

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark** 



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Nutzfläche:

Lagerfläche: Stellplätze:

Garten: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Büro / Praxis Österreich

8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf

112,94 m<sup>2</sup> 104,56 m<sup>2</sup>

1

1.108,08 m<sup>2</sup> 153,90 m<sup>2</sup>

C 89,58 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,27

600.000,00€

450,36 €

108,58 €

111,79€

## **Ihr Ansprechpartner**



MMag. Johannes Paul Lamprecht

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4 8010 Graz

T +43 5 0100 - 26442













































## **Objektbeschreibung**

Das zum Verkauf stehende **Büro** befindet sich im Obergeschoss und verfügt über eine **Nutzfläche von 112,94 m²**.

Das Büro verfügt über eine **Terrasse**, es gehören großzügige **Lager- und Büroflächen** mit über 100 m² im Kellergeschoss und ein **Garten** mit 883,53 m² 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 [m²]	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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

