

**ALTBAU I VOLL-SANIERT I PREISWERT I Hochwertig
möbliert und im Kaufpreis inkludiert! Dieses Objekt bietet
sich optimal als repräsentativen Standort für Ihre
Firma/Kanzlei! JETZT BESICHTIGEN**



Objektnummer: 282527

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	137,30 m²
Bürofläche:	137,30 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	418.800,00 €
Betriebskosten:	356,98 €
Heizkosten:	205,96 €
USt.:	112,59 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: € 420.000,00 brutto für netto!

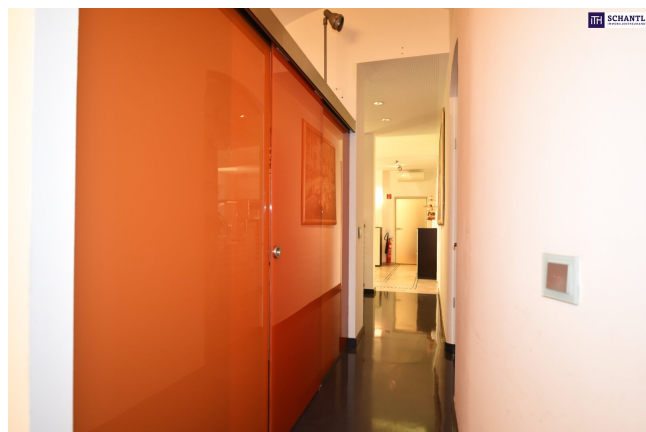
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





**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




3D Grundriss


35 Plattformen


Social Media


Home Staging


Wohnungs- und
Hausvideos


Infrastrukturbericht


Top Fotos


Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

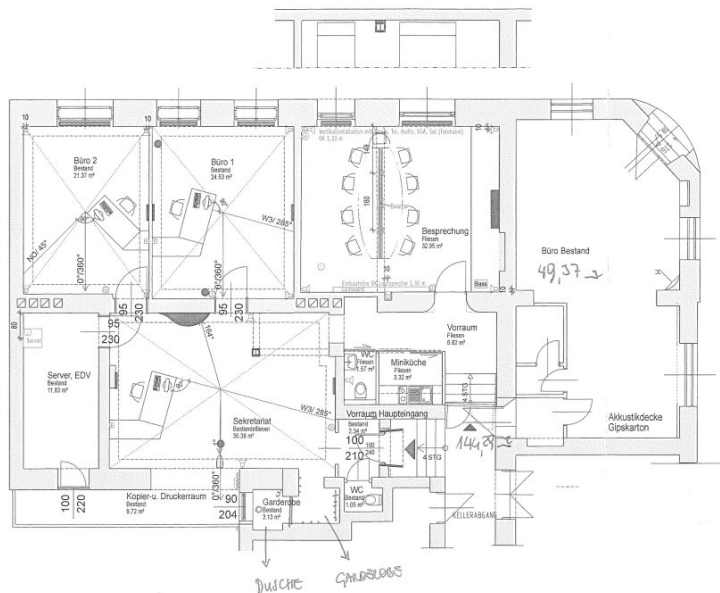
Find My Home.at
**QUALITÄT'S
MAKLER**

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT







- Ⓜ Lautsprecherboxenbreite 2,00 m
- Ⓜ 4-fach Dose mit Tel, Edv, Audio, Reserve
- Ⓜ Bodenbox für Audio, VGA, Strom, Edv, Tel
- Ⓜ Audio und VGA mit jeweils 2 m Kabel welches in der Bodenbox Platz haben muss.
- Ⓜ Bodenbox für Strom, Edv
- Ⓜ Weiche für Audio, VGA
- Ⓜ Willems Lan in der Zwischenbox
- Ⓜ Schalter für Audio kombiniert, mit Lichtschalter
- Ⓜ Edv- 83 45- Doppelbox
- Ⓜ Schutzbox x-fach
- Ⓜ Verbindung Server Dachgeschosswohnung mit 2x Cat 7 Kabel

Büroumbau E&K
Friedrichgasse 29
8010 Graz

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

ALTBAU I VOLL-SANIERT I PREISWERT I Hochwertig möbliert und im Kaufpreis inkludiert! Dieses Objekt bietet sich optimal als repräsentativen Standort für Ihre Firma/Kanzlei! JETZT BESICHTIGEN

Diese charmante Altbauereinheit in **8010 Graz, Friedrichgasse 29** bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die eine wertbeständige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen der Stadt suchen. Mit 137 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 großzügige Zimmer, ist dieses Objekt nicht nur ein attraktives Immobilieninvestment, sondern auch prädestiniert für die Nutzung als Praxis oder Kanzlei – eine perfekte Wahl für renditeorientierte Anleger.

Hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten: Der Altbau-Charme dieser Immobilie (Baujahr 1904) überzeugt mit hohen Decken, edlem Parkettboden und einer geschmackvollen Ausstattung. Mit getrennten Toiletten, einer Teeküche und einer installierten Klimaanlage bietet sie optimalen Komfort.

Sichern Sie sich eine Immobilie mit einem Kaufpreis von **€ 420.000** mit langfristigem Wertzuwachs in einer absolut erstklassigen Lage. Das Investitionspotenzial wird durch die gewerblichen Nutzung als Praxis oder Kanzlei noch einmal gesteigert, da diese Lage für Freiberufler wie Ärzte und Anwälte besonders attraktiv ist!

Fakten:

- **Nutzfläche:** Ca. 137,20 m² – ideal für gewerbliche Vermietung oder langfristige Wohnraummiete.
- **Sensationeller Kaufpreis:** € 420.000,00
- **Aktuelle Nutzung:** Büro
- **Schnell individualisierbar:** Teilweise Fischgrät-Parkett und Fliesen
- **Klimatisierung:** Ja

Highlights:

- **Top-Lage im Herzen von Graz** – Zentrale Innenstadtlage in der Friedrichgasse, nur wenige Schritte von Kultur- und Geschäftsvierteln entfernt.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeit** – Ideal als Anlegerwohnung, Praxis oder Kanzlei, perfekt für Freiberufler und Geschäftsleute.
- **Historischer Altbau-Charme** – Baujahr 1904 mit hohen Decken, edlen Parkettböden und großzügigen Zimmern.
- **Großzügige Nutzfläche** – 137 m² auf 5 Zimmer verteilt, mit optimaler Raumaufteilung für flexible Nutzung.
- **Moderne Ausstattung** – Inklusive Klimaanlage, Teeküche, Fliesen, Personenaufzug und doppelte Verglasung für hohen Komfort.
- **Hohe Renditechancen** – Beliebte Lage und Nutzungsmöglichkeiten als Büro oder Praxis machen das Objekt zur stabilen Kapitalanlage.
- **Optimale Verkehrsanbindung** – Straßenbahn- und Buslinien direkt vor der Tür, schneller Zugang zu allen Stadtteilen und zum Hauptbahnhof.
- **Erstklassige Infrastruktur** – Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Hotspots in unmittelbarer Nähe.
- **Repräsentatives Ambiente** – Die stilvolle Altbauarchitektur schafft eine einladende und zugleich professionelle Atmosphäre, ideal für eine gehobene Kanzlei oder Praxis.
- **Hohes Wertsteigerungspotenzial** – Die Lage in einer der begehrtesten Viertel von Graz verspricht eine stetige Wertentwicklung, besonders durch die kontinuierlich wachsende Nachfrage nach innerstädtischem Wohn- und Gewerberaum.

Diese exklusive Altbauwohnung bietet nicht nur ein erstklassiges Wohngefühl, sondern auch eine hervorragende Möglichkeit, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap