

„Arbeiten & Wohnen stilvoll vereint – Ihr neues Zuhause in Graz-Straßgang“



Objektnummer: 961/35558

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	260,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	674.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marvin Weissina

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423
H +43 664 78095103











Objektbeschreibung

Ideal für Kosmetikstudios, Massagepraxen, Ordinationen, Architekturbüros oder andere kreative & heilberufliche Gewerbe.

Sie sind selbstständig und suchen eine Immobilie, die sowohl repräsentativen Raum für Ihr Gewerbe als auch ein hochwertiges Zuhause bietet?

Dieses außergewöhnliche Objekt in Graz-Straßgang, direkt an der Grenze zu Wetzelsdorf, bietet Ihnen exzellente Voraussetzungen, Beruf und Privatleben perfekt zu verbinden. Ob als Kosmetikstudio, Massagepraxis, Ordination, Atelier, Architekturbüro oder Kanzlei – mit zwei separaten Wohneinheiten lassen sich Ihre Ideen flexibel und stilvoll realisieren.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Zwei getrennte Einheiten (ca. 170 m² Neubau & ca. 90 m² Altbau) – optimal nutzbar für Arbeiten & Wohnen oder zwei eigenständige Nutzungsbereiche
- Repräsentativer Neubau (BJ 2009) mit Pultdach in CLT-Massivholzbauweise – mit Galerie, offenem Stiegenhaus, lichtdurchfluteten Räumen & direktem Zugang zum Garten
- Altbau (BJ 1977, thermisch saniert) mit Wintergarten & Vollkeller – ideal für Behandlungsräume, Wartezonen, Studios oder Lager
- 858 m² Grundstück mit Widmung WA 0,3–0,6 – Erweiterungs- oder Ausbaupotenzial für Ihr Gewerbe oder zusätzliche Nutzungseinheiten
- Eigene Zugänge – klare Trennung von Kund:innen-/Patient:innenbereich und Privatleben möglich
- Ausgezeichnete Lage: Sehr gute Verkehrsanbindung – Innenstadt Graz schnell erreichbar, Bus & Bahnhof in der Nähe
- Großzügige Garage & ca. 90 m² Kellerfläche – ideal für Berufsequipment, Materiallager oder private Nutzung

Das perfekte Setting für Ihr Business

Empfangen Sie Ihre Kund:innen oder Patient:innen in einem stilvollen, professionellen Ambiente, das Seriosität und Wohlfühlcharakter vereint. Dank der durchdachten Aufteilung und separaten Einheiten lässt sich Ihre berufliche Tätigkeit diskret und effizient vom privaten Wohnbereich trennen – oder miteinander verbinden, ganz wie Sie möchten.

Die Ausstattung überzeugt:

?? Parkettböden

?? Moderne Einbauküche

?? Badezimmer mit Fenster, Wanne & Dusche

?? Wintergarten & Südterrasse

Ob ruhiger Behandlungsraum, kreatives Studio oder funktionales Büro – hier gestalten Sie Ihr Business auf Ihre Art.

? Für Selbstständige mit Anspruch – investieren Sie in Ihre berufliche & private Zukunft

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Businessstandort mit Charakter.

Nachhaltige Bauweise, flexible Nutzung, Top-Lage und Erweiterungspotenzial machen sie zu einer Investition mit Perspektive – sowohl für Ihre aktuelle Tätigkeit als auch für langfristige Pläne.

? Kaufpreis auf Anfrage!

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihre Vision von Arbeiten & Wohnen unter einem Dach.

Hinweis: *Um Ihnen die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten näherzubringen, wurden die Fotos um stilvolle Wohnraum-Visualisierungen ergänzt. Sie zeigen, wie sich die Räume mit überschaubarem Budget in einen einladenden Wohnraum verwandeln lassen.*

? Jetzt Kontakt aufnehmen & Besichtigung vereinbaren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

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.