

## **Büro-, Geschäfts-, Praxis-Fläche im EG Nähe Citypark in Graz**



**Objektnummer: 3176**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 94,72 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 8,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,84 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 138.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

zzgl. Garage EUR 14.600,--

## Ihr Ansprechpartner



### GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 73042103  
H +43 664 73042103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











FÜR SÄMTLICHE TRÄGER- UND AUSSTEIFENDE BAUTEILE UND BAUELEMENTE IN ALLEN GESCHOSSEN SIND AUSSCHLIEßLICH  
 DIE VERBUNDENEN TRÄGER- UND BAUELEMENTE, SOWIE DIE VERBUNDENEN TRÄGER- UND BAUELEMENTE, SOWIE DIE VERBUNDENEN  
 DES DR. MAXIMILIAN HALLER, ZUMINDEHN DAS BÜROFELD, WISSENDE UND VERBUNDEN.

HÖHEN BEZOGEN AUF 1:000-FERTIGEN EROGESCHOSSEDESI OBERKANTE

LEGENDE GRUNDRISS 1-8. OG. BEZOGEN  
 PLANANDRUM

14. JAN. 1997

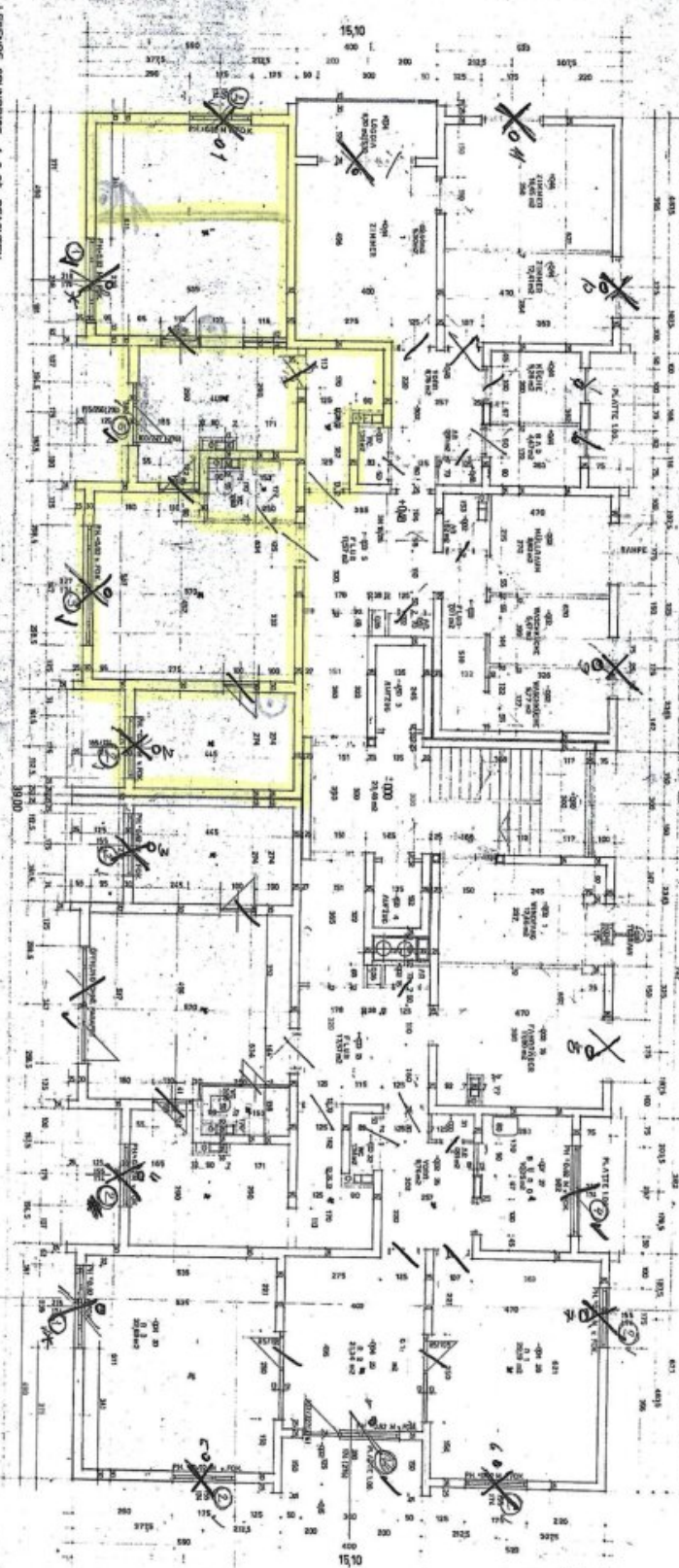
BAUVERFAHRENE

STATIK UND KONSTRUKTIVE BEWEHRUNG

BAUVERFAHRENE UND PLANVERFAHRENE

02.12.1997

BEZUGSWEISE DER  
 SYSTEMEWEISE DER  
 GANZ TRESTERSTRASSE 10  
 BEZUGSWEISE DER  
 BEZUGSWEISE DER



## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem **gut gelegenen Büro/Geschäftslokal oder einer barrierefreien Praxis in Graz in zentraler Lage** ? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines großen Wohngebäudes und überzeugt durch eine ideale, leicht erreichbare, Lage. Sie können Sie mit dem Auto bis vor die Eingangstüre fahren.

Zur Verfügung steht auch eine Garage, welche um zzgl. EUR 14.600,-- mit verkauft wird.

### Die Highlights:

- Lage im Erdgeschoss - barrierefrei - mit zwei Zugängen
- 5 Räume, rd. 95m<sup>2</sup> EG-Fläche
- Garage
- zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Ausrichtung nach Süden sorgt für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Auf einer **Fläche von ca. 94,72 m<sup>2</sup> mit 5 Räumen**, einem Gäste-WC und einem weiteren Hintereingang bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die Räumlichkeiten sind bestens geeignet als Büro, Geschäftsfläche, Praxis (Arzt/Therapie), Friseur/Schönheitsstudio oder auch als Kanzlei.

Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen.

Die Immobilie befindet sich in einer optimalen Lage, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie, mit **perfektem Preis-Leistungsverhältnis** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und **leben Sie Ihren Traum im repräsentativen Büro, Geschäft oder der modernen Praxis in zentraler Lage**.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap