

Repräsentatives Büro mit besonderem Flair in Innenstadtlage



Objektnummer: 7772/1182

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1904
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,01 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	384,44 €
Heizkosten:	205,96 €
USt.:	118,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Payer

Immventure Real Estate GmbH
Wastiangasse
8010 Graz

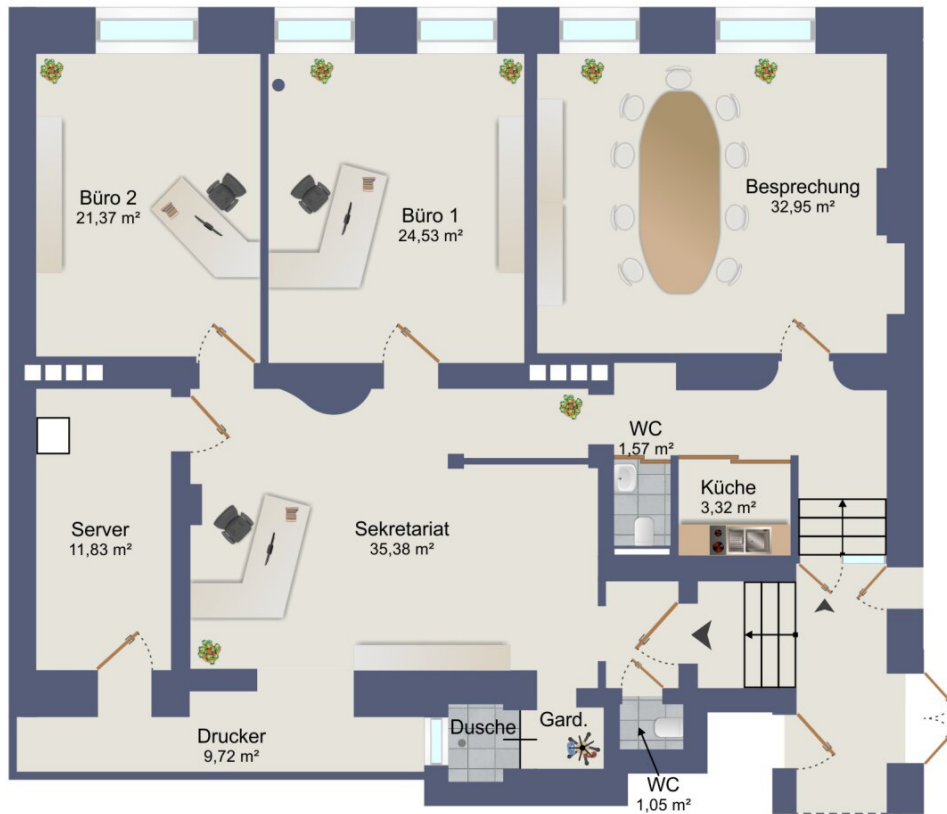












Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Büro mit einer Gesamtfläche von **154,01 m²** ist mehr als nur ein Arbeitsplatz – es ist ein Ort, an dem sich unternehmerischer Erfolg und Wohlbefinden verbinden. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein stilvolles Ambiente aus, das sofort Eindruck hinterlässt.

Das Büro überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung: Ein großzügiges Sekretariat mit Empfangsbereich bildet das Zentrum, ergänzt durch zwei helle und sehr geräumige Büroräume sowie einen hochwertigen, repräsentativen Besprechungsraum. Eine funktionale Teeküche, ein separater Lager- bzw. EDV-Raum, zwei WCs, eine Garderobe und eine Klimaanlage sowie eine eigene Dusche sorgen zusätzlich für Komfort und Funktionalität im Arbeitsalltag.

Dieses Büro ist **kein 08/15-Objekt** – es bietet zahlreiche Besonderheiten, die es zu einem inspirierenden Arbeitsumfeld machen. Besonders hervorzuheben ist die **stilvolle Eingangstüre**, die Besucher schon beim Eintreten beeindruckt, sowie mehrere **architektonisch integrierte Brunnen**, die dem Raum eine beruhigende und exklusive Atmosphäre verleihen. Die gesamte Raumgestaltung folgt den Prinzipien des **Feng Shui**, was sich spürbar positiv auf das Raumgefühl und die Arbeitsqualität auswirkt.

Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt die Technik für die Wasserinstallationen.

Die Lage könnte kaum besser sein: Das Büro befindet sich in der **Innenstadt**, nur wenige Schritte vom **Augartenpark** entfernt. In direkter Umgebung befinden sich zwei Tiefgaragen – dort können **dauerhafte Stellplätze angemietet** werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Büro. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Highlights auf einen Blick:

- 154 m² Bürofläche mit idealer Raumaufteilung
- Großes Sekretariat & zwei sehr großzügige Büroräume
- Repräsentativer Besprechungsraum
- Stilvolle Eingangstüre mit Wow-Effekt
- Mehrere integrierte Brunnen für exklusive Atmosphäre

- Feng Shui Raumkonzept
- Klimatisierung im ganzen Büro
- Top-Lage nahe Augartenpark in der Innenstadt
- Zwei Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe zur Anmietung von Stellplätzen

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap