

**Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne Gewerbefläche  
in erstklassiger Lage von Graz-Straßgang! Ca. 230 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche mit hellen, einladenden Räumlichkeiten warten  
auf Sie! Gleich anfragen!**



**Objektnummer: 284934**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	230,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.074,23 €
<b>Kaltmiete</b>	2.973,06 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	898,83 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047













**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- REACTOR QUALITY SELLERS

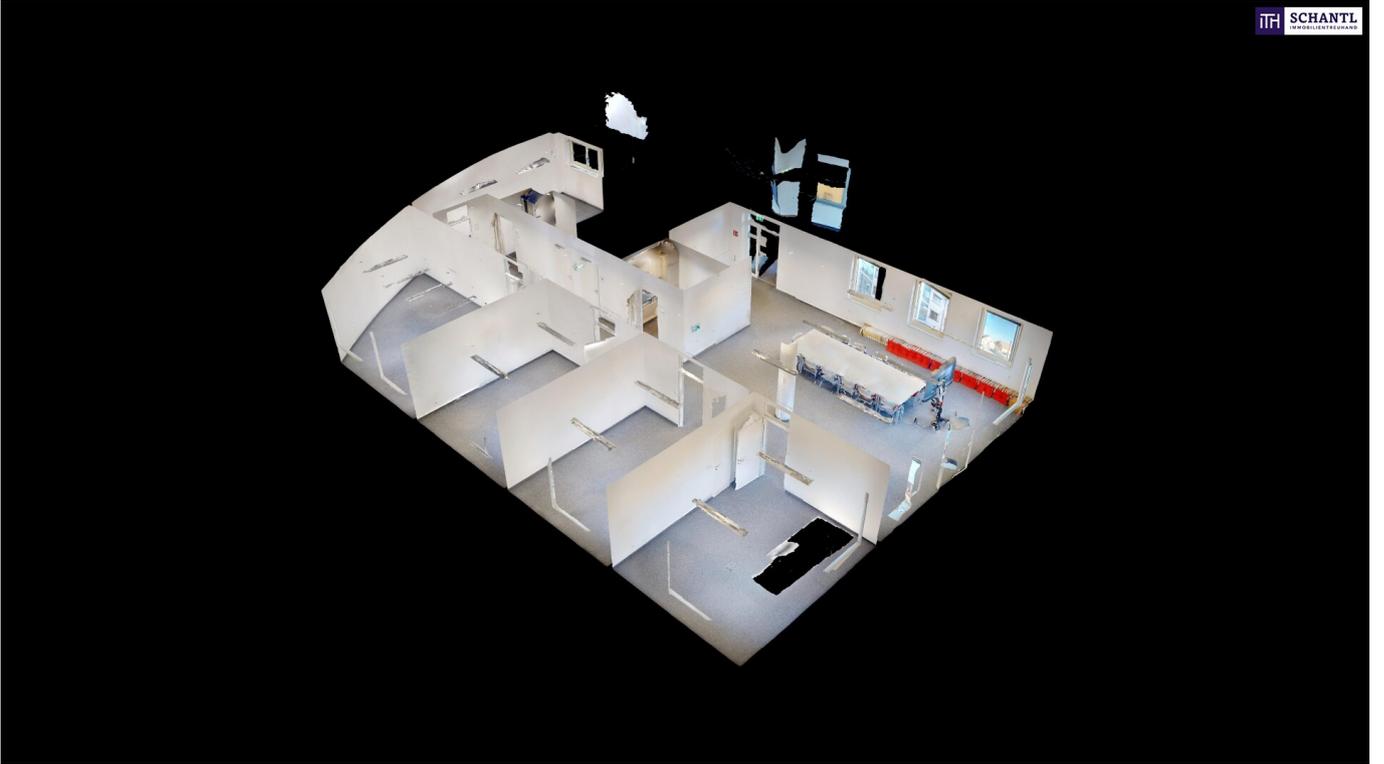
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

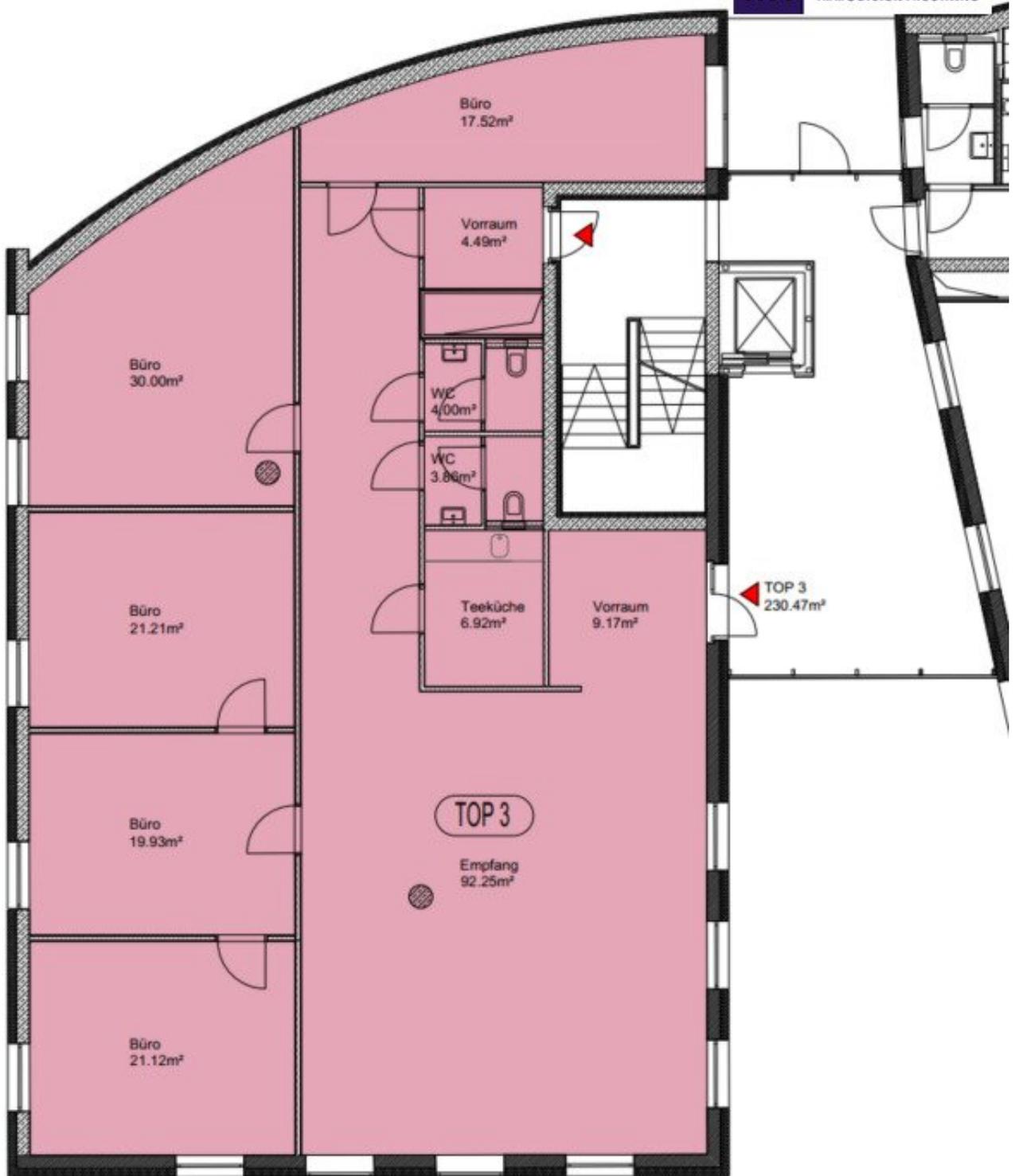
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)









Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

### **Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne Gewerbefläche in erstklassiger Lage von Graz-Straßgang! Ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit hellen, einladenden Räumlichkeiten warten auf Sie! Gleich anfragen!**

Diese flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie im begehrten Grazer Stadtteil Straßgang vereint eine erstklassige Lage, moderne Raumgestaltung und ein repräsentatives Ambiente. Dank großzügiger Flächen und einer durchdachten Infrastruktur bietet sie ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Unternehmen aus verschiedensten Branchen.

Hier geht's zum [360° - Rundgang](#).

#### **Facts:**

- Nutzfläche: 230,47 m<sup>2</sup>
- Optimale Raumaufteilung: Empfangsbereich, fünf Büros, zwei Vorräume, Teeküche und zwei WCs
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister
- Verkehrsgünstige Lage: Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung
- Zusätzliche Einheiten verfügbar: Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen
- Befristung auf 5 Jahre
- Befristung auf 3 Jahre: HMZ netto € 8,50 pro Monat und m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung:**

- Büro 1: 17,52 m<sup>2</sup>
- Büro 2: 30,00 m<sup>2</sup>
- Büro 3: 21,21 m<sup>2</sup>
- Büro 4: 19,93 m<sup>2</sup>
- Büro 5: 21,12 m<sup>2</sup>
- Empfangsbereich: 92,25 m<sup>2</sup>
- Vorraum 1: 4,49 m<sup>2</sup>
- Vorraum 2: 9,17 m<sup>2</sup>
- Teeküche: 6,92 m<sup>2</sup>
- WC 1: 4,00 m<sup>2</sup>
- WC 2: 3,86 m<sup>2</sup>

## **Highlights:**

- Großzügiger Empfangsbereich: Repräsentativ und ideal für Kundenempfang oder Wartezonen.
- Fünf separate Büros: Bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Einzel- oder Teamarbeitsplätze.

- Helle und moderne Räume: Angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihre Mitarbeiter.
- Moderne Teeküche: Perfekt für Pausen oder kleinere Meetings.
- Erweiterbare Flächen: Zusätzliche Einheiten im Gebäude verfügbar – ideal für Wachstum.
- Hervorragende Verkehrsanbindung: Autobahn (A9) und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.
- Infrastrukturelle Nähe: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im direkten Umfeld.
- Flexibilität der Nutzung: Für verschiedene Branchen geeignet – von Dienstleistung bis Beratung.
- Attraktive Lage: Hohe Frequenz durch die Mischung aus Gewerbe und Wohnumfeld.
- Repräsentatives Umfeld: Trägt zum professionellen Auftritt Ihres Unternehmens bei.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen.

Ihr Erfolg beginnt hier! Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

#### **Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:**

- 2. OG - Top 6 - 135,69 m<sup>2</sup>:

Miete: € 1.289,06 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 529,19 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 8 - 137,73 m<sup>2</sup>:

Miete: € 964,11 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 537,15 zzgl. 20 % USt

### **Tiefgaragen-Abstellplätze:**

- Stapelparker je Stück netto € 65,00 pro Monat
  
- Fixparker je Stück netto € 85,00 pro Monat

## **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!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap