

**SENSATIONELLE GELEGENHEIT!!! DAS OBJEKT FÜR
IHRE GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A LAGE! TOP
AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE VORHANDEN!**



Objektnummer: 284989

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	494,94 m ²
Gesamtfläche:	494,94 m ²
Verkaufsfläche:	494,94 m ²
Bürofläche:	494,94 m ²
Stellplätze:	24
Heizwärmebedarf:	A+ 38,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.484.820,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto + 20 % USt

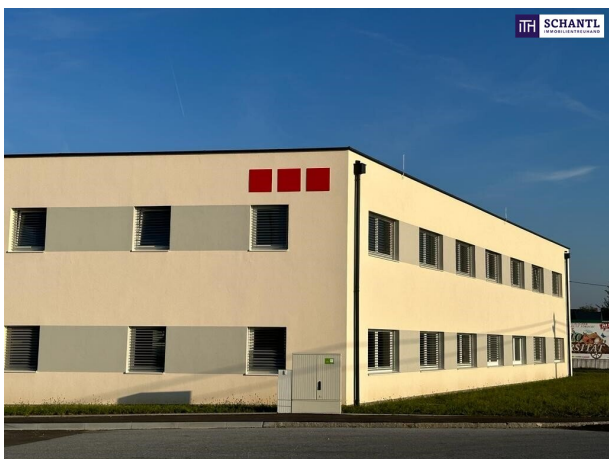
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Schantl, BA, MSc







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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

Qualitätsiegel

Top Fotos

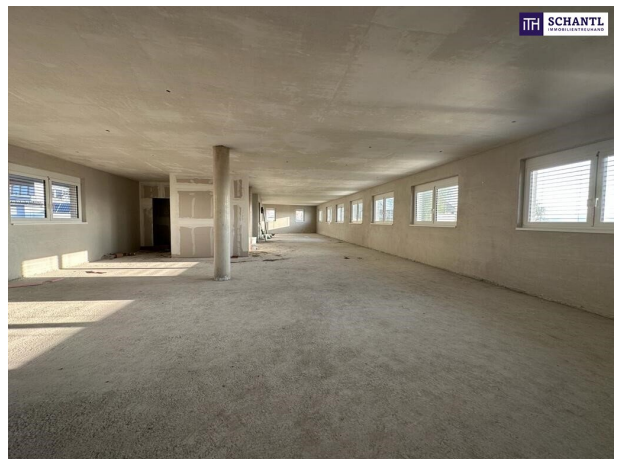
FOLGEN SIE UNS AUF

[f](https://www.facebook.com/schantl.ith) [i](https://www.instagram.com/schantl.ith) [in](https://www.linkedin.com/company/schantl-ith)

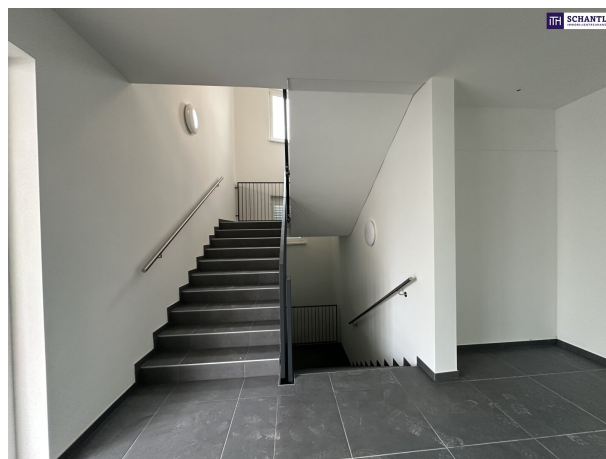
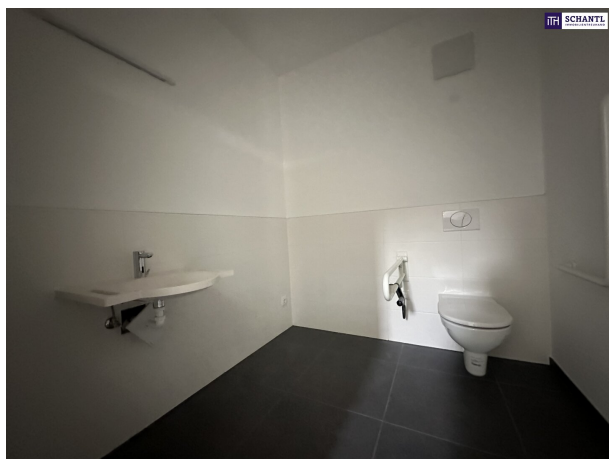
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

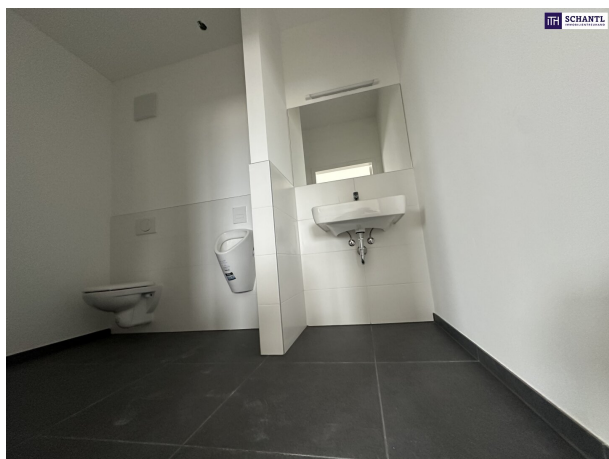


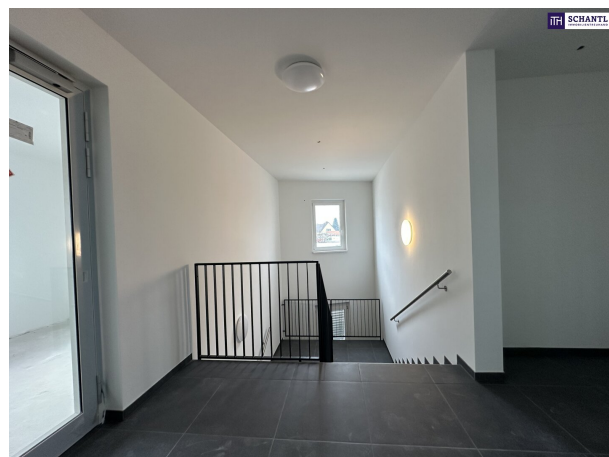
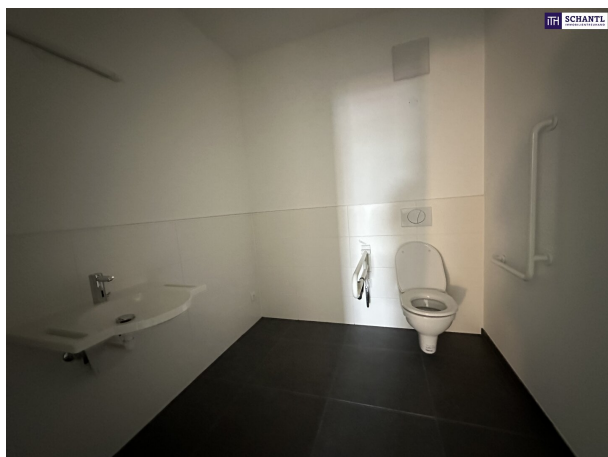




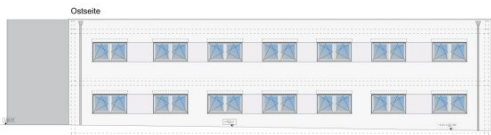
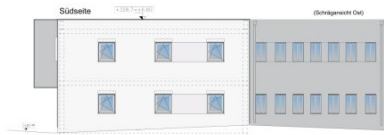




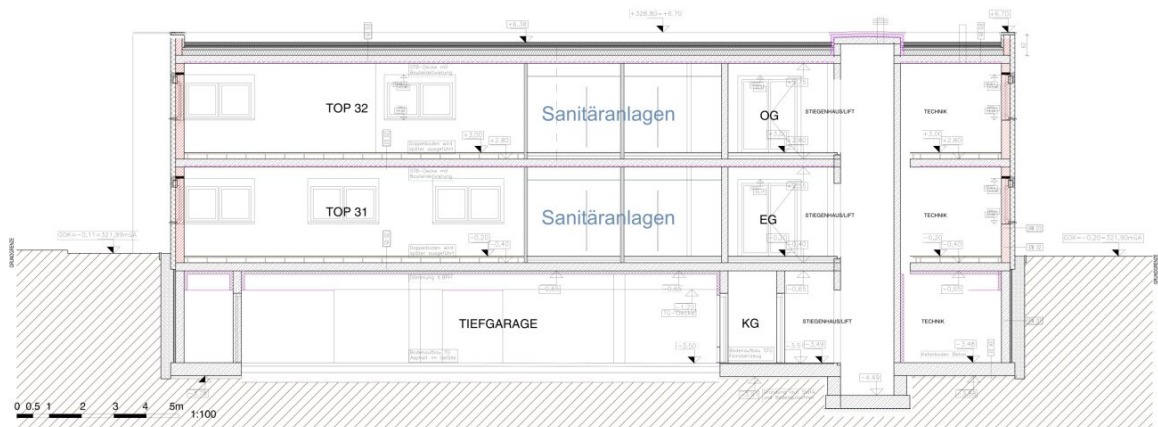








ANSICHTEN



LÄNGSSCHNITT

Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

BV Fasangasse AVENTA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2-4,6,8, 8401 Kalsdorf	Stand Ausführung VA Haus D Ansichten/Schnitt	Maßstab DinA3/A1 o.M.	gez. SIB	ged.	DATUM 2022-10-11	PROJEKT 034 FG	PLANNR. D-03	Index 0
--	---	-----------------------------	-------------	------	---------------------	-------------------	-----------------	------------





Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

BV Fasangasse AJENTIA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2, 4, 6, 8, ... 8401 Kalldorf	Stand	Maßstab	gez.	gep.	DATUM	PROJEKT	PLANNR.	Index
	Ausführung VA	DinA3/A1						
	Haus D Lageplan	o.M.	SIB		2022-10-11	034 FG	D-04	0



Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

TIEFGARAGE								
BV Fasangasse AVENTA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2, A-650, 8401 Kalsdorf	Stand Ausführung VA Haus D TG	Maßstab DinA3/A1 o.M.	gez. SIB	gep.	DATUM 2022-10-11	PROJEKT 034 FG	PLANNR. D-02	Index 0

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen

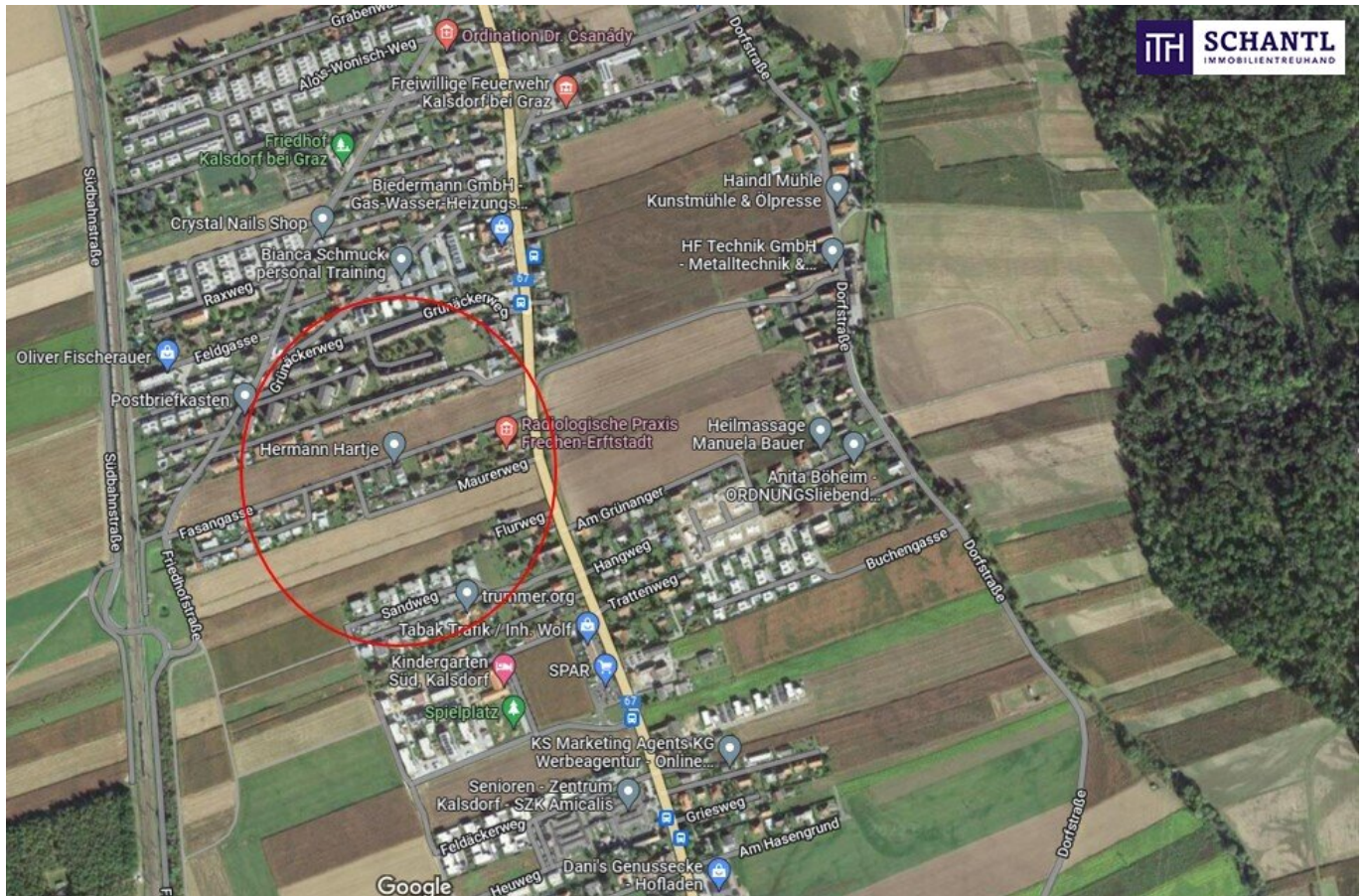


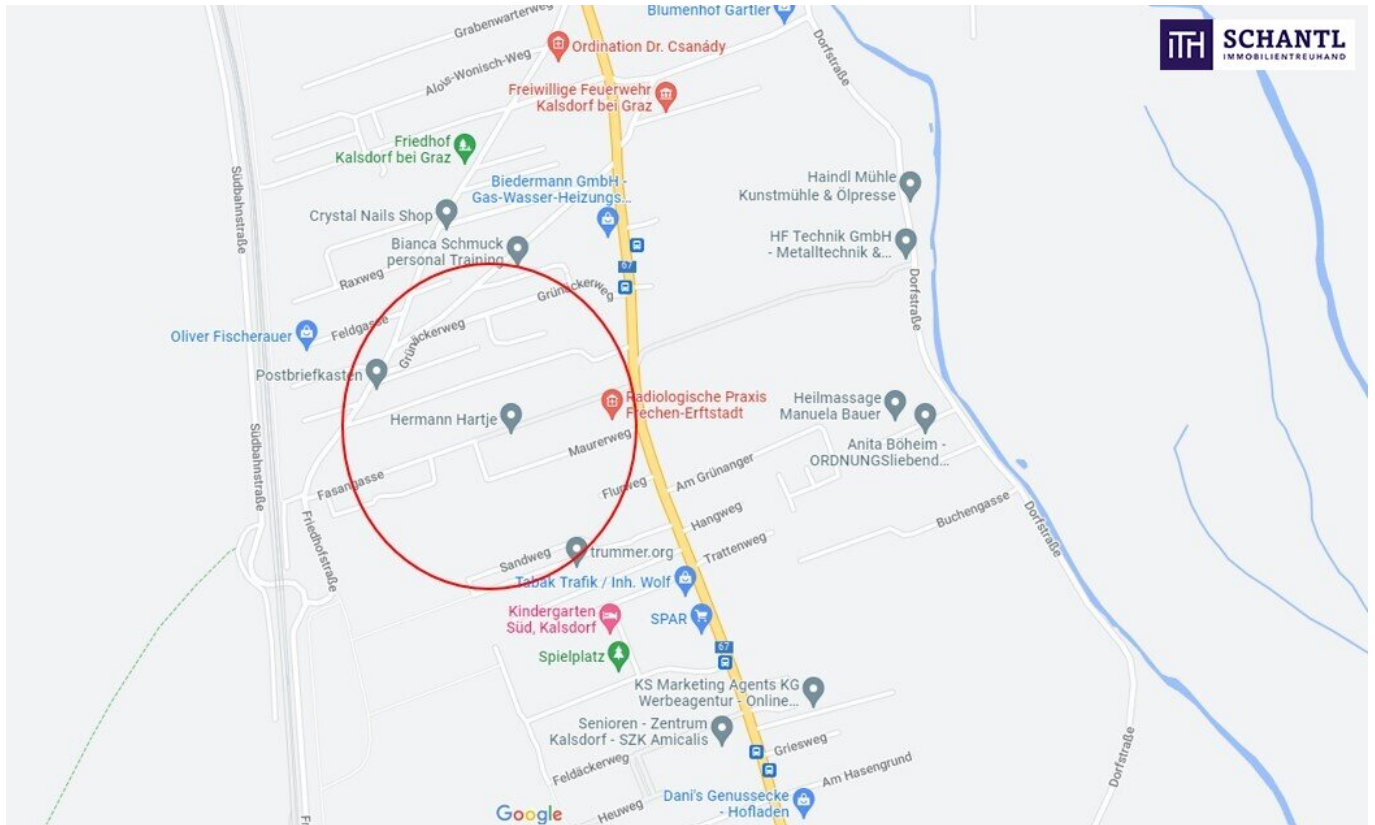
3D Grundriss

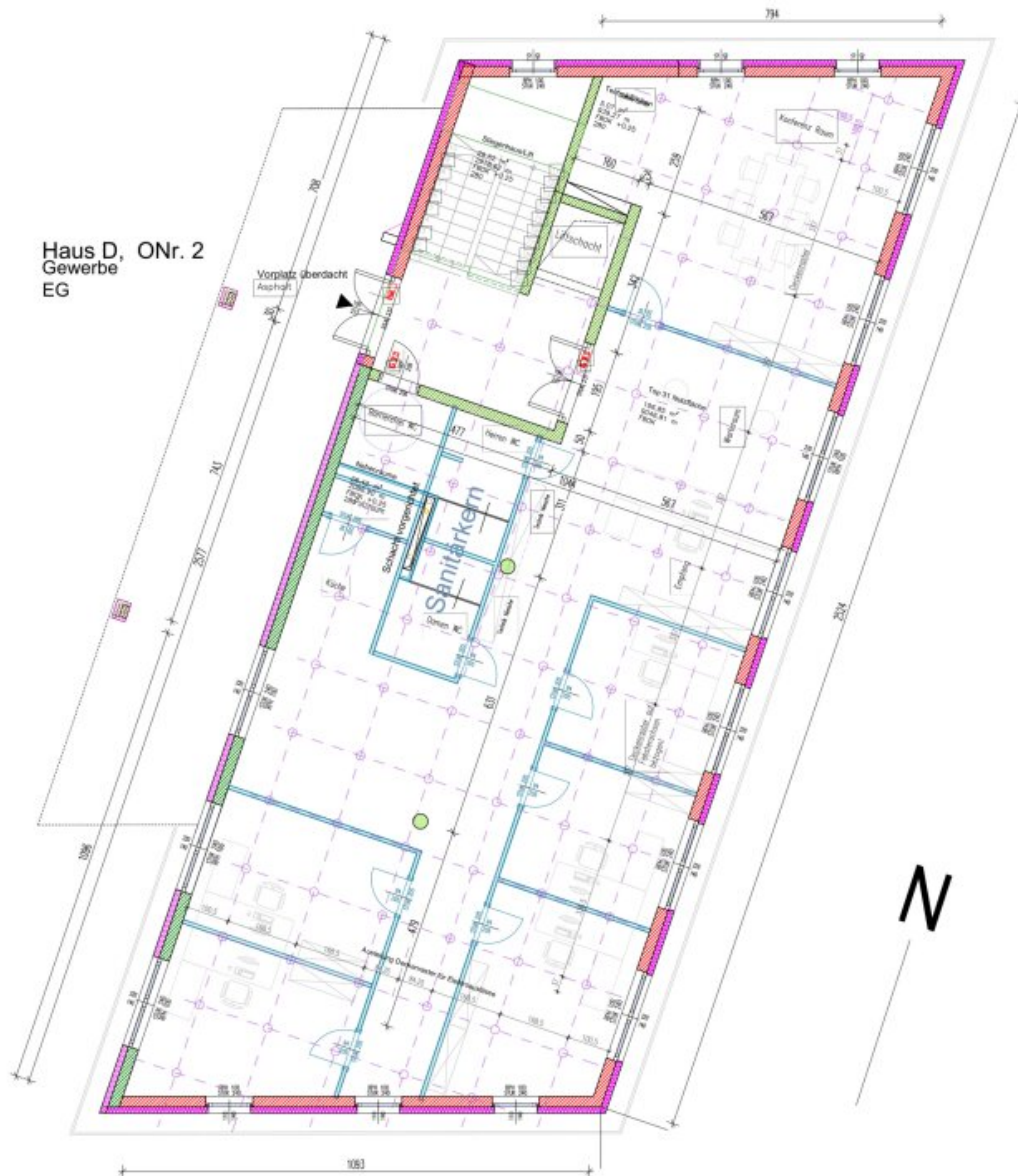
FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT







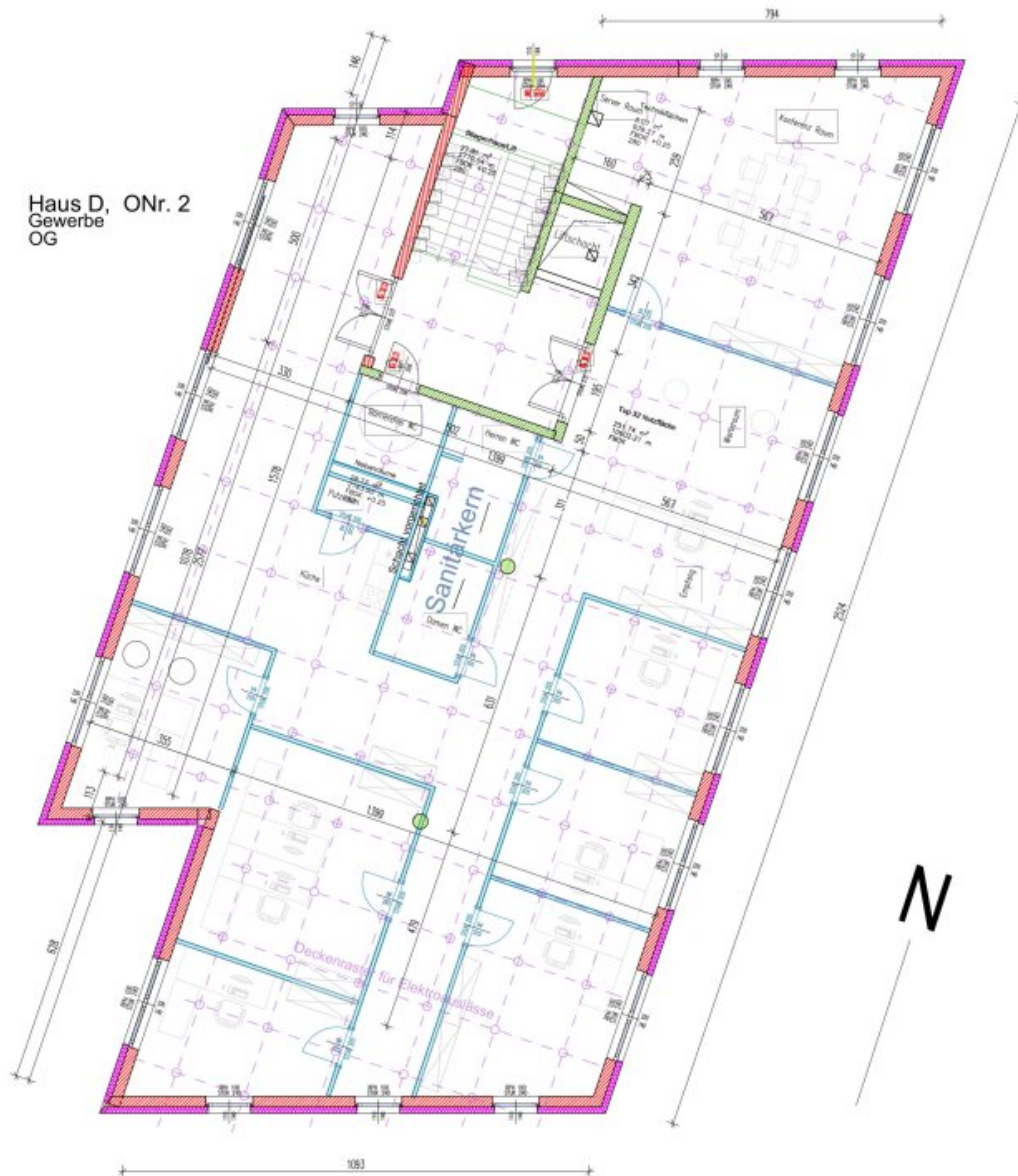
Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.

Die TOPs-Größen können geringfügig abweichen

Stand 2022-07-05

DinA3=1:100



Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.
Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die TOPs-Größen können geringfügig abweichen
Stand 2022-07-05

Objektbeschreibung

SENSATIONELLE GELEGENHEIT!!! DAS OBJEKT FÜR IHRE GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A LAGE! TOP AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE VORHANDEN!

Willkommen zu dem atemberaubenden Gewerbegebäude in Kalsdorf bei Graz! Dieses brandneue Gebäude ist der perfekte Ort für Unternehmer, Praxen und Dienstleister, die moderne und professionelle Räumlichkeiten suchen, um ihre Geschäfte erfolgreich zu betreiben.

Die Gewerbeliegenschaft eignet sich somit perfekt für **verschiedene Arten von Unternehmen, darunter Büros, Arztpraxen, Therapiezentren, Einzelhändler und viele mehr**. Das Gebäude bietet auch eine hervorragende Gelegenheit für **Investoren, die nach einer lukrativen Immobilienanlage** suchen.

Das Gebäude wurde von Grund auf neu gestaltet und bietet eine Vielzahl von Räumen in verschiedenen Größen, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Unternehmen gerecht zu werden. Jeder Raum ist anpassbar und kann nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Von offenen Bürobereichen über Konferenzräume bis hin zu speziellen Arbeitsbereichen - dieses Gebäude bietet alles, was Sie brauchen, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen.

Die moderne Einrichtung garantiert für eine geniale Arbeitsatmosphäre. Ihr neuer Firmenstandort befindet sich in einem eigenen Gebäude mit großzügiger Tiefgarage inklusive Lagerflächen. Sie gelangen direkt vom Lift in das Erd- und Obergeschoss. Die Beheizung und Kühlung erfolgt durch moderne und höchst effiziente Bauteilaktivierung (Geschossdecken). Eine Elektro-Leerverrohrung in kleinteiligem Raster sorgt für eine Teilbarkeit der Raumeinheiten. Weiters bieten die großzügigen Fenster mit Öffnungsflügeln für natürliche Lüftung und Beschattung mittels Raffstores.

Das Gebäude verfügt somit über modernste Technologie und Einrichtungen, einschließlich High-Speed-Internet, um sicherzustellen, dass Sie und Ihre Mitarbeiter das ganze Jahr über in einem angenehmen Arbeitsumfeld arbeiten können.

Moderne Geschäftsflächen auf zwei Geschossen:

- Gewerbe EG Top 31:

Nutzfläche: 219,99 m²

Kaufpreis netto: EUR 659.970,00

- Gewerbe OG Top 32:

Nutzfläche: 274,95

Kaufpreis netto: EUR 824.850,00

Gerne können beide Flächen auch getrennt gekauft werden!

Gewerbe EG und OG Top 31 und Top 32

Nutzfläche insgesamt: 491,94 m²

Kaufpreis netto: EUR 1,484.820,00

FACTS

- Die beiden Geschossflächen können getrennt oder gemeinsam genutzt bzw. erworben werden
- Nebenräume bzw. Sanitärbereiche sind je Geschoss vorgerichtet
- Technikräume und Serverräume in jedem Geschoss ebenso
- Zusätzliche Reserveflächen für Technik sind im Keller möglich
- Bis zu 24 Tiefgaragen-Stellplätze um á € 17.000.- zuzüglich 20% UST sind verfügbar
- Bei Bedarf sind auch noch zusätzliche Lagerflächen bis zu 80 m² verfügbar
- Oberirdisch drei PKW-Stellplätze plus ein Behinderten-Stellplatz
- Fahrradstellplätze im Zufahrtsbereich
- **Barrierefrei**

- Heizform: Erdwärme und Photovoltaik

HIGHLIGHTS

- Entdecken Sie die unschlagbaren Highlights des Neubau-Gewerbeobjekts in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf, das nicht nur durch herausragende Sichtbarkeit, sondern auch ausreichende Tiefgaragenplätze besticht:
- **Optimale Sichtbarkeit:** Die Lage in der Fasangasse 2 gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit, was Ihr Unternehmen zum Blickfang für potenzielle Kunden und Geschäftspartner macht.
- **Praktische Tiefgaragenplätze:** Das Objekt bietet nicht nur ausreichend, sondern auch bequem erreichbare Tiefgaragenplätze, die nicht nur den Mitarbeitern Komfort bieten, sondern auch Kunden eine stressfreie Anreise ermöglichen.
- **Zukunftsweisende Architektur:** Modernes Design und innovative Architektur machen dieses Gewerbeobjekt zu einem Aushängeschild für Ihr Unternehmen, das einen bleibenden Eindruck hinterlässt.
- **Flexible Raumgestaltung:** Die flexible Raumaufteilung erlaubt eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens, um effiziente Arbeitsabläufe und eine inspirierende Arbeitsatmosphäre zu schaffen.
- **Nachhaltige Infrastruktur:** In der direkten Umgebung finden sich nicht nur Geschäfte und Dienstleistungen, sondern auch grüne Oasen und Erholungsgebiete, die das Wohlbefinden Ihrer Mitarbeiter fördern.
- **Verkehrsanbindung:** Die strategische Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine reibungslose Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.
- Investieren Sie in die Zukunft Ihres Unternehmens und sichern Sie sich einen Platz in diesem herausragenden Neubau-Gewerbeobjekt in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf – die perfekte Kombination aus Sichtbarkeit, Komfort und Innovation.

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.250m

Straßenbahn <9.250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap