

**128m<sup>2</sup> ruhige - lässige Praxis- oder Büro-Einheit mit 33m<sup>2</sup>  
großem Süd-Westbalkon Nähe Kunsthause, 2 TG Plätze  
optional**



**SL**  
IMMOBILIEN  
AGENTUR

**Objektnummer: 6379/126**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	345,00 €
<b>Heizkosten:</b>	257,81 €
<b>USt.:</b>	82,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

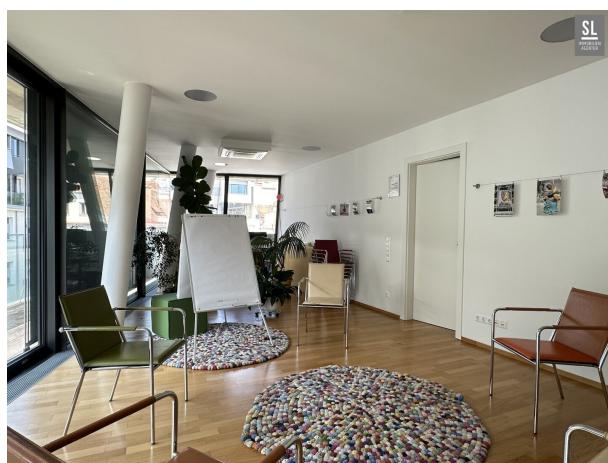
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

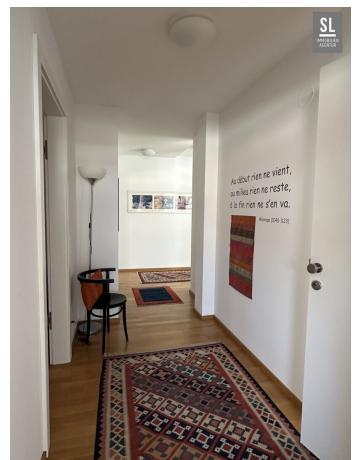
## Ihr Ansprechpartner



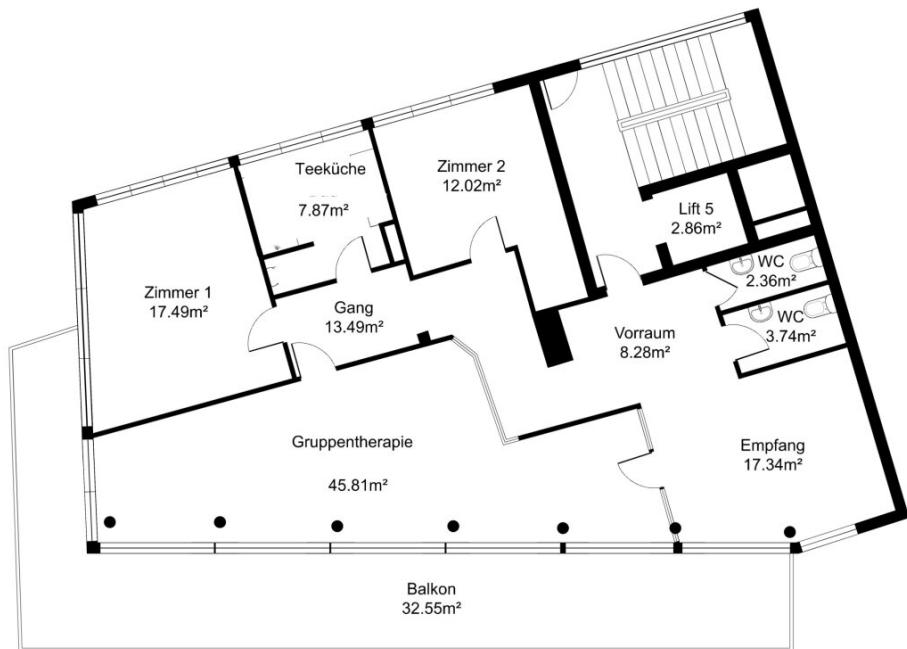
**Susanne Lehner**

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner  
Kocheregg 29  
8081 Sankt Marein bei Graz









# Objektbeschreibung

## **Sie wollten schon immer eine coole Stadteinheit ihr Eigen nennen?**

Jetzt haben Sie die Möglichkeit im hippen Kunsthausviertel eine zu erwerben. Bisher als Praxisräumlichkeiten genutzt, können Sie auch durch ein paar Umbauarbeiten eine interessante Wohnung kreieren, um die man Sie beneiden wird.

In Ihrem neuen, hellen Stadtdomizil gehen Sie vom Vorraum zum Empfang. Der großzügige Büro/Praxisraum grenzt an den sehr weitläufigen Süd-West Balkon mit durchlaufender Fensterfront (!). Vom Gang aus gelangen Sie in zwei weitere Räume und in die Teeküche, bzw. Sozialraum. Derzeit gibt es zwei WC Räume, eines davon hat breitere Maße und kann als Behinderten - WC fungieren.

Die Säulen, die in dieser Einheit auf der Westseite zu sehen sind, schaffen als architektonisches Highlight eine besondere Atmosphäre. **Die Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen!**

**Mit dem Lift fahren Sie barrierefrei auf Ihre 3. Etage, auf der es nur diesen Zugang zu Ihrer Wohnung gibt!**

Optional können Sie bis zu **zwei Tiefgaragenplätze (Kaufpreis auf Anfrage) zusätzlich erwerben.**

**Um den Charme dieses besonderen Stadtbüros zu erkennen, lade ich Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung nach Bestätigung der Formalitäten ein.**

**! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer und Email-Adresse bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen !**

**Danach können Sie das Exposé mit der Adressenangabe, weiteren Fotos und Informationen herunterladen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**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://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap