# 128m² ruhige - lässige Praxis- oder Büro-Einheit mit 33m² großem Süd-Westbalkon Nähe Kunsthaus, 2 TG Plätze optional



Objektnummer: 6379/126

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Wohnfläche:

WC: 2 Balkone: 1

**Keller:** 4,10 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 98,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,85

 Kaufpreis:
 690.000,00 €

 Betriebskosten:
 345,00 €

 Heizkosten:
 257,81 €

Büro / Praxis

Österreich

8020 Graz

Gepflegt

Neubau 128,00 m<sup>2</sup>

82,84 €

2009

Provisionsangabe:

Alter:

USt.:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Susanne Lehner**

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











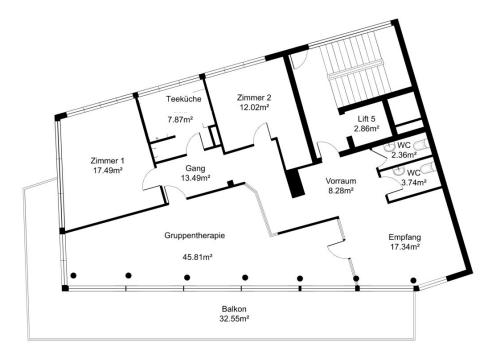












### **Objektbeschreibung**

#### 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. Optional können Sie bis zu zwei Tiefgaragen (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