

## **Großzügige Geschäftsfläche in stark frequentierter Lage in St. Peter**



**Objektnummer: 3192**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Plüddemanngasse      |
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8042 Graz            |
| Baujahr:                      | 1999                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 131,50 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | C 60,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08               |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

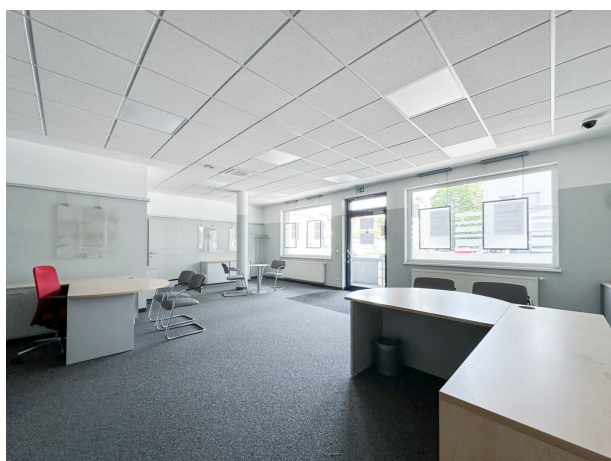
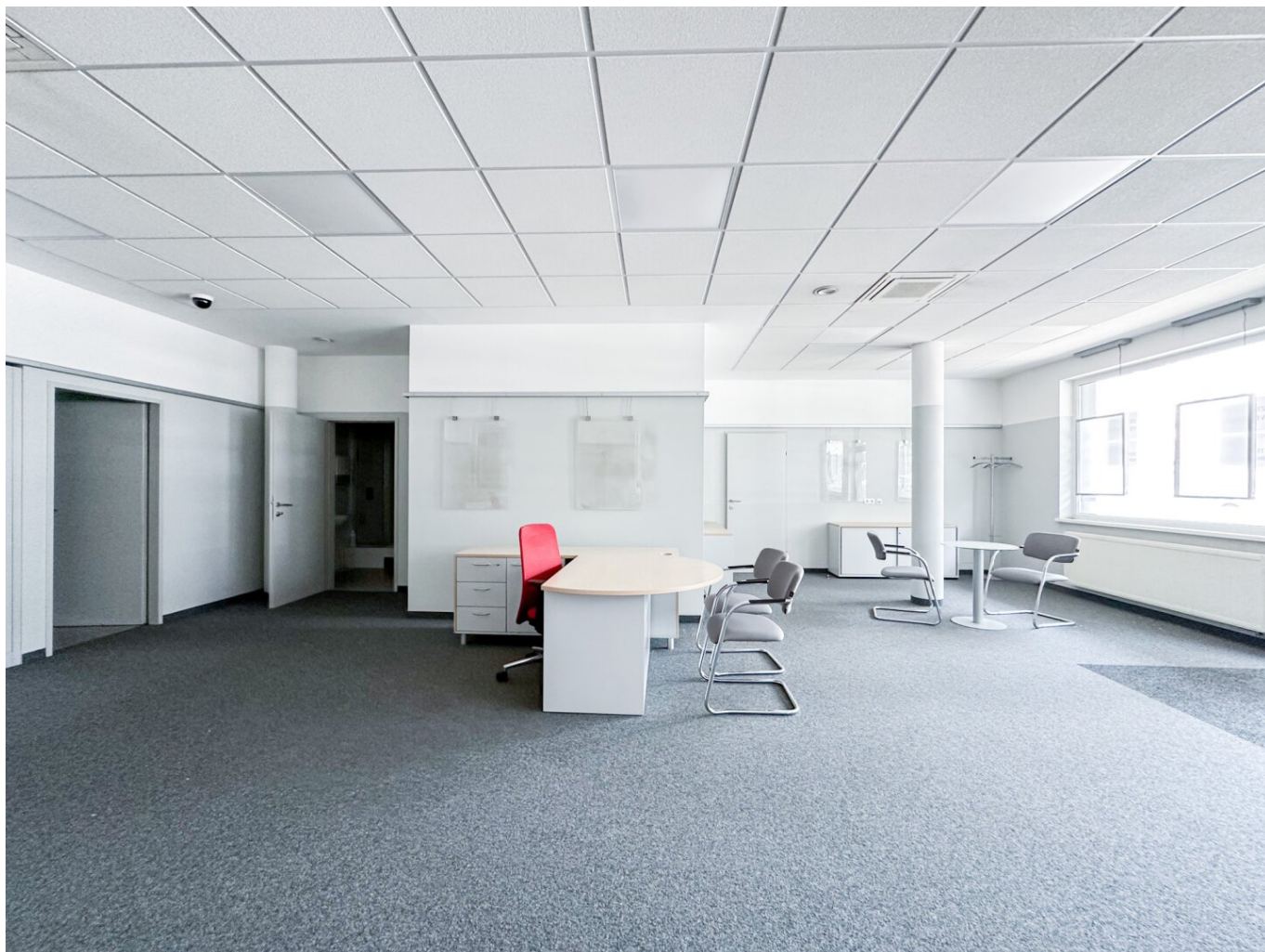
T +43 660 1030857  
H +43 660 1030857

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















# Objektbeschreibung

## Ihr neuer Firmenstandort in Graz-St. Peter!

Die großzügige Geschäfts- bzw. Bürofläche bietet Ihnen auf rund 132 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit moderner Ausstattung und variabler Raumnutzung. In **stark frequentierter Lage** bietet Ihr neuer Standort **gute Sichtbarkeit** sowie **ausgezeichnete Erreichbarkeit für Ihre Kunden**. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Büro, Kundenparkplätze sind im Innenhof verfügbar. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein **zugehöriger Tiefgaragen-Stellplatz**. Ein Aufzug befindet sich im Gebäude.

Die Immobilie verfügt über **zwei separate Eingangsbereiche**, die flexible Zugangsmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter garantieren. Die Räumlichkeiten umfassen einen großen Geschäftsbereich, einen separaten Büro- oder Besprechungsraum, einen großzügigen Aufenthaltsraum mit Küchenzeile für entspannte Mittagspausen, einen gut ausgestatteten Sanitärbereich inkl. Dusche & WC, einen Abstellraum sowie einen Server- bzw. Technikraum.

Großzügige Fensterflächen und **klimateisierte Räume** sorgen für ein **angenehmes Arbeitsumfeld**. Die moderne Möblierung ist bereits vorhanden und erleichtert den Start des Betriebs.

## Highlights auf einen Blick:

- Stark frequentierte Lage und gute Sichtbarkeit
- Ausgezeichnete Erreichbarkeit
- Repräsentative Adresse
- Klimatisierte Räume
- Tiefgaragen-Stellplatz & Besucherparkplätze
- Möbliert



- Top Infrastruktur

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ihre neue Bürofläche / Kanzlei / Praxis / Agentur in repräsentativer Lage.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap