

**JETZT IST ES SOWEIT! IHR SCHRITT IN DIE
SELBSTSTÄNDIGKEIT! Servicierte Arztpraxis im Herzen
von Graz! VIDEO-RUNDGANG!**



Objektnummer: 286437

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Infos zu Preis:	

NUR € 1.200,00 für 8.Stunden wöchentlich!

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

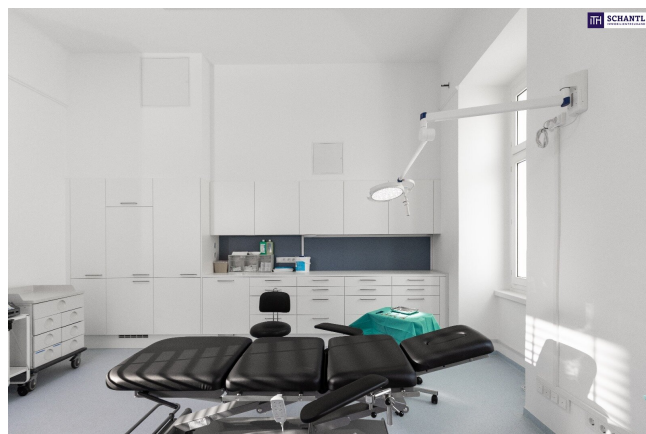
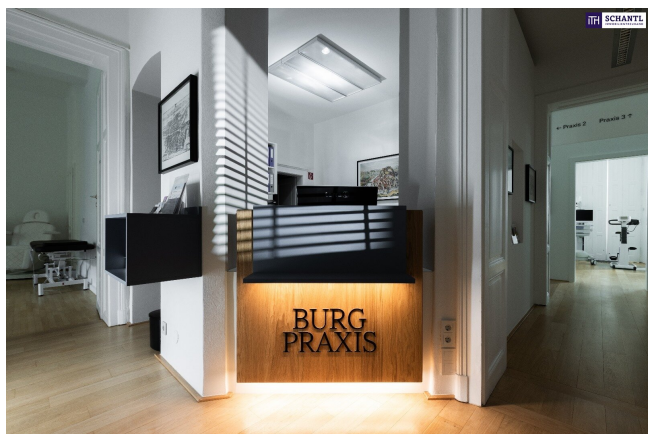
Ihr Ansprechpartner



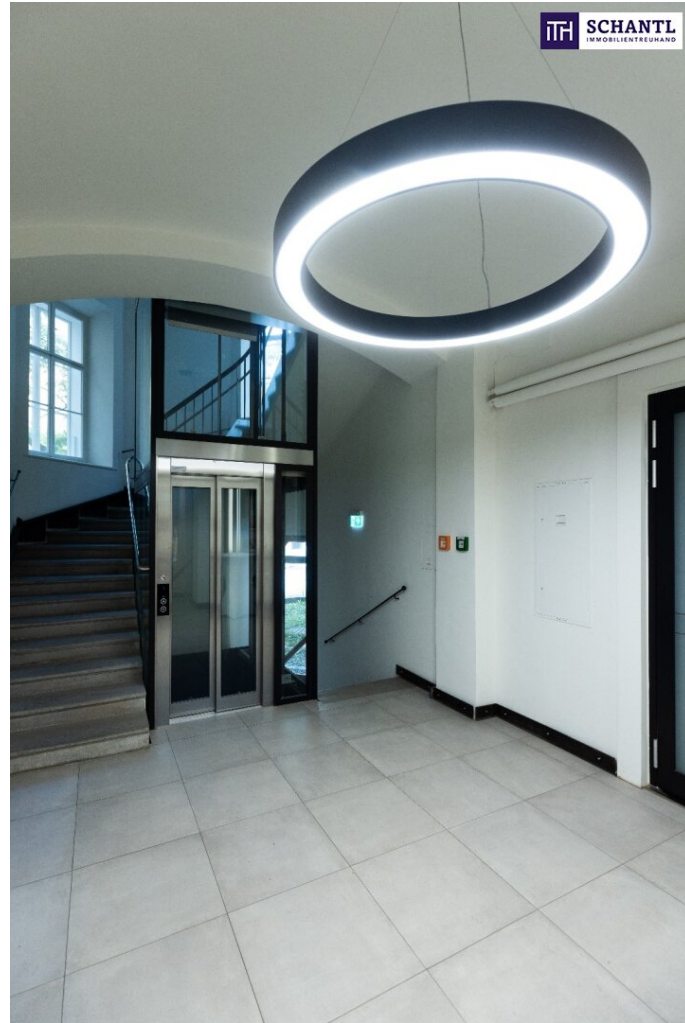
Nikolaus Kronabitter













SCHANTL
IMMOBILIENFREIHAND



SFI
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

in
Kooperation
mit



SCHANTL
IMMOBILIENFREIHAND

Ihre Träume -
unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

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

Unsere Leistungen im Überblick:

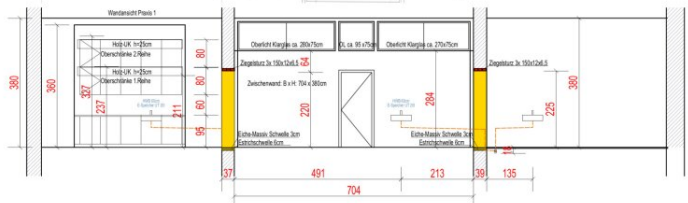
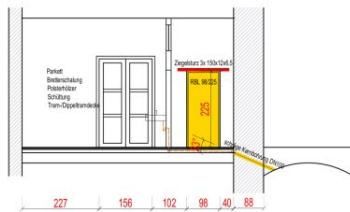
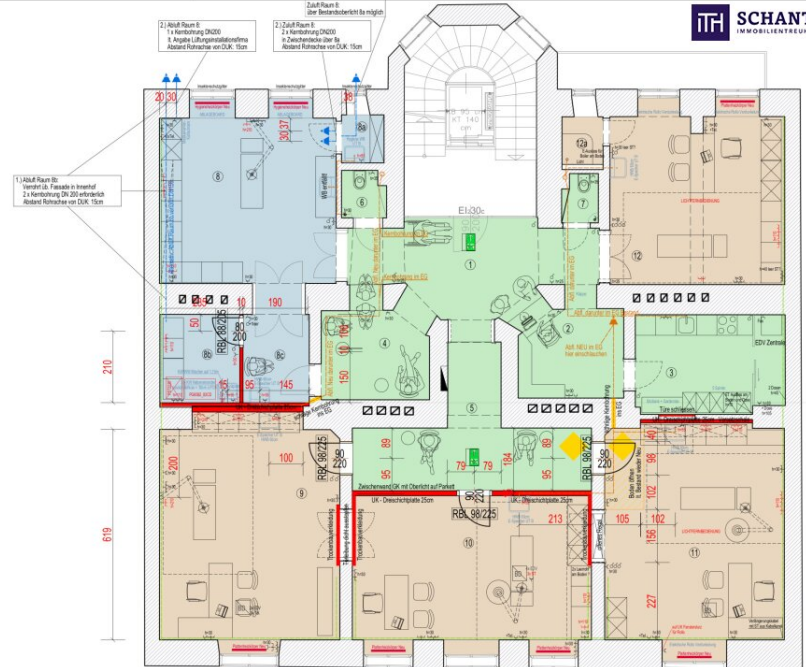
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

ALLGEMEIN	EINGRIFF / OP	PRAXEN
1. Vorraum PR: Parquet versetzt A: 16,40m² B: 3,50m RH: 373	8. Eingangsraum PR: Parquet mit HK A: 20,24m² B: 3,50m RH: 373	9. Praxis 1 PR: Parquet Bestand A: 33,00m² B: 24,30m RH: 373
2. Anmeldung PR: Parquet versetzt A: 16,40m² B: 3,50m RH: 373	8a. Hygienebereich Arzt PR: Parquet NEU A: 1,70m² B: 1,50m RH: 243	10. Praxis 2 PR: Parquet versetzt A: 33,00m² B: 24,30m RH: 388
3. Sozialraum/Küche PR: Parquet versetzt A: 12,10m² B: 14,70m RH: ca. 373	8b. Vorbereitung PR: Parquet NEU A: 1,10m² B: 1,50m RH: 373	11. Praxis 3 PR: Parquet Bestand A: 34,10m² B: 24,30m RH: 383
4. Wartezimmer PR: Parquet versetzt A: 6,30m² B: 12,20m RH: 373	8c. Umkleende Patient PR: SS-Boden A: 0,07m² B: 0,70m RH: 373	12. Praxis 4 PR: Parquet versetzt A: 28,60m² B: 17,40m RH: 382
5. Gang PR: Parquet versetzt A: 17,70m² B: 24,70m RH: 383		12a. Dusche PR: Parquet NEU A: 1,80m² B: 0,50m RH: 243
6. WC Damen PR: Fliesen Bestand A: 1,20m² B: 0,50m RH: 383		
7. WC Herren PR: Fliesen Bestand A: 1,20m² B: 0,50m RH: 383		



Praxiszentrum - Burgring 22 Burgring 22, 8010 Graz	GEZ.: LOR INHALT: AP Grundriss 1.OG MASSSTAB: 1:100 DATUM: 2022-11-29	DETAILNR.: 001 INDEX: E	BM Ing Gerd LORMANN MSC Planungsbüro für Hochbau & Architektur	BM D001
---	--	----------------------------	---	-------------------

USER: USER
 AREA: 0,12M
 LAYOUT: 13.10
 DATE: 13.10.2022
 FILE: C:\D:\PROJEKTE\2022\BURGRING22\PRAXIS\BUP\ANLAGE\220611-8022-PRAXIS-GS-LDWG

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

JETZT IST ES SOWEIT! IHR SCHRITT IN DIE SELBSTSTÄNDIGKEIT! Servicierte Arztpraxis im Herzen von Graz! VIDEO-RUNDGANG!

Diese herausragende, **interdisziplinäre Praxisgemeinschaft** befindet sich im **1. Liftstock eines geschichtsträchtigen Altbaujuwels** und bietet Ärztinnen und Ärzten eine ideale Gelegenheit, ihre **medizinische Karriere zu starten oder auszubauen**.

Die Gemeinschaftspraxis erstreckt sich über eine großzügige Nutzfläche von insgesamt ca. 238,47 m² und teilt sich in **vier Praxisräume sowie einem Eingriffsraum**, welche **serviciert angeboten** werden. Alle wichtigen Dienstleistungen wie Reinigung und Empfangsservice sowie technische Unterstützung sind bereits inbegriffen. Das ermöglicht es Ihnen, sich voll und ganz auf Ihre Patienten zu konzentrieren und eine **herausragende medizinische Versorgung** zu gewährleisten.

Die **Praxis ist ab sofort verfügbar**, sodass Sie direkt mit Ihrer **Ordination beginnen** können. Die Lage ist äußerst attraktiv und bietet eine hohe Sichtbarkeit sowie eine herausragende Erreichbarkeit mit **öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto, da sich zwei Tiefgaragen** in direkter Nähe befinden.

Im Innenbereich erwartet Sie eine **einladende und professionelle Infrastruktur**.

Facts:

- Vier Praxisräume plus ein Eingriffsraum mit integrierter Lüftungsanlage
- Eingriffsraum Pauschalmiete: € 350,00 pro Stunde inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicerung (im Eingriffsraum können kleinere chirurgische Eingriffe vorgenommen werden),
- Praxisraum Pauschalmiete **für 4 Stunden in der Woche bzw. € 600,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicerung
- Praxisraum Pauschalmiete **für 8 Stunden in der Woche bzw. € 1.200,00 pro Monat**

inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung

- Praxisraum Pauschalmiete **für 40 Stunden in der Woche bzw. € 5.990,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung
- Für die Nutzung am Wochenende kommen reduzierte Mietpreise zur Anwendung

Highlights:

2. **Premium-Lage im Herzen von Graz:** Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und einfache Erreichbarkeit für Patienten und Ärzte.
4. **Moderne und flexible Praxisräume:** Die Räumlichkeiten sind professionell und modern ausgestattet und passen für eine Vielzahl von medizinischen Fachrichtungen.
6. **Top-Ausstattung:** Die Praxisräume sind mit modernster Medizintechnik ausgestattet, die eine hochwertige und effiziente Patientenversorgung ermöglicht.
8. **Repräsentatives Ambiente:** Die Praxisräume sind stilvoll und professionell gestaltet, was einen positiven Eindruck bei den Patienten hinterlässt.
10. **Infrastruktur und Anbindung:** Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ausreichend Parkmöglichkeiten sowie zwei fußläufige Tiefgaragen machen den Standort besonders attraktiv.
12. **Hohe Patientennachfrage:** Durch die zentrale Lage und die moderne Ausstattung wird eine hohe Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen gewährleistet.
14. **Barrierefreiheit:** Die Praxisräume sind barrierefrei gestaltet.
16. **Die eingemieteten Ärztinnen und Ärzte** werden bei der Vergabe des Eingriffsraums bevorzugt.
18. **Netzwerk und Kooperationen:** Die Möglichkeit, Teil eines Netzwerks von Fachärzten zu werden, bietet viele Vorteile und fördert die medizinische Karriere.

[Hier geht's zum Video](#)

Abschließend möchten wir betonen, dass der Standort am Burgring 22 eine einmalige

Gelegenheit darstellt, Ihre Praxis in einer der begehrtesten Lagen der Stadt zu etablieren. Die Kombination aus exzellenter Erreichbarkeit, ansprechender Umgebung und einer renommierten Adresse bietet Ihnen und Ihren Patienten das Beste aus beiden Welten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen und erfolgreichen Gemeinschaftspraxis zu werden und sichern Sie sich Ihren Platz in einem Umfeld, das auf Qualität und Wachstum ausgerichtet ist. Wir freuen uns darauf, Ihnen den Standort persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen den nächsten Schritt in eine vielversprechende Zukunft zu gehen.

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!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap