

## **Loft/Atelier in Ruhelage!**



**Objektnummer: 961/35804**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,03 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Heizkosten:</b>	95,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	95,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**DI Jörg Banholzer**

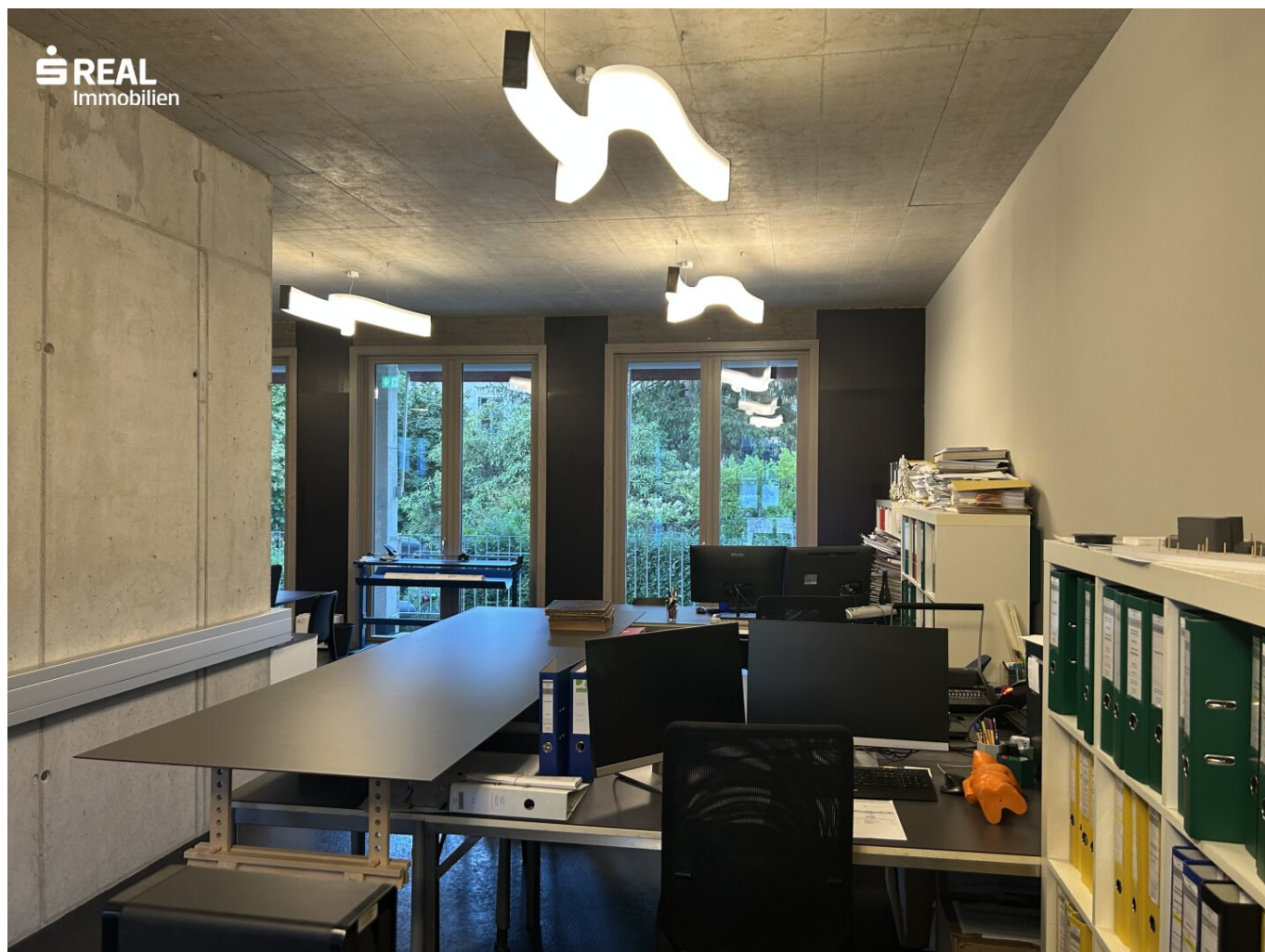
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26407  
H +43 664 8184135

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





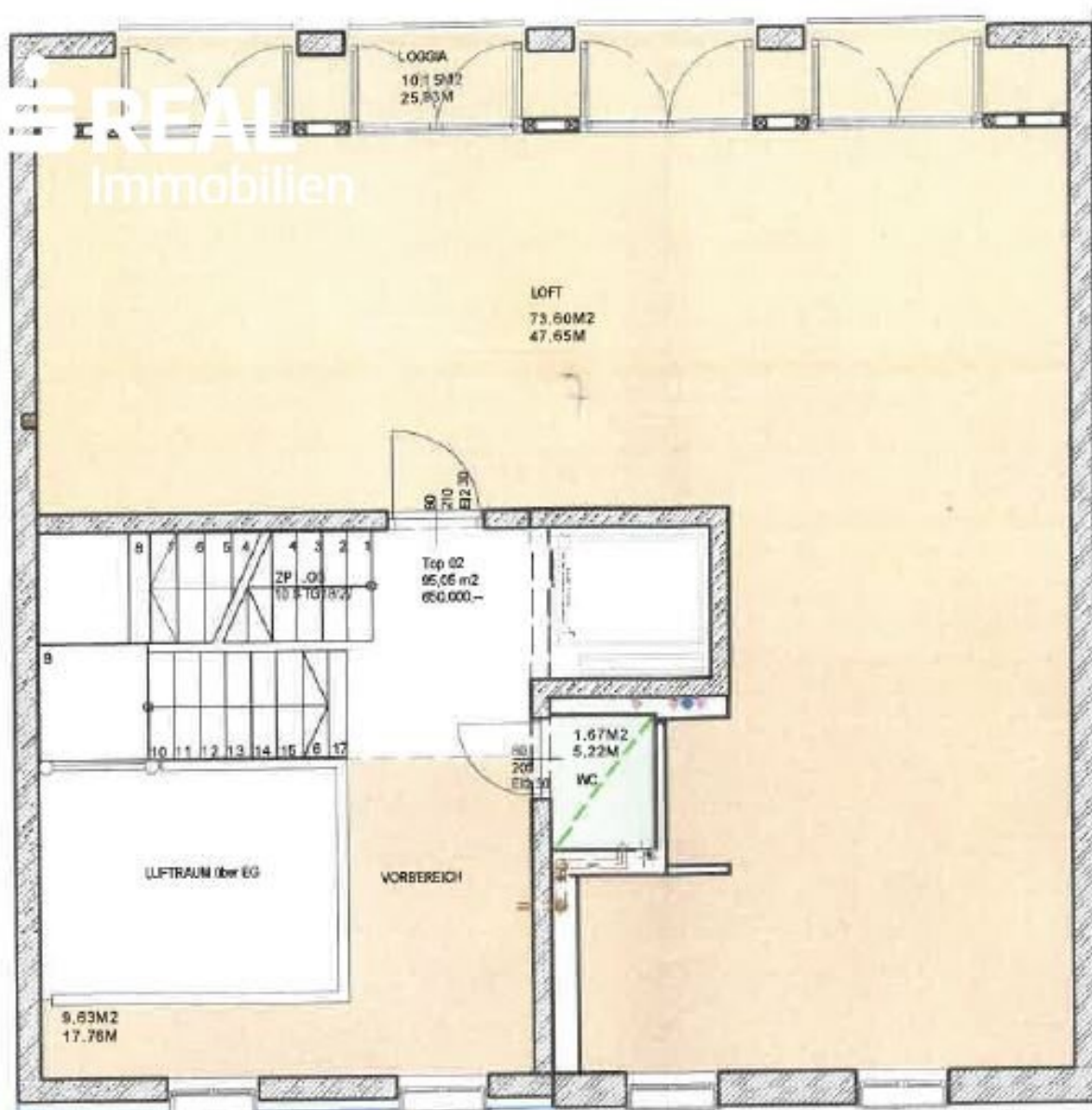












GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS M 1:100

## Objektbeschreibung

Loft/Atelier in bester Lage Herz Jesu Viertel!

Wenn Sie ein außergewöhnliches Loft in zentraler Lage suchen, haben wir hier ein extravagantes Angebot für sie gefunden:

In unmittelbarer Lage zu den Universitäten liegt in einer ruhigen Seitengasse dieser außergewöhnlicher Neubau (Architektenhaus). Die angebotene Einheit umfasst das gesamte 1. Obergeschoß, eine hofseitige Loggia über die gesamte Breite und einen großzügigen Eingangs- bzw. Empfangsbereich im Erdgeschoß. Ein Lift ist vorhanden und somit ein rollstuhlgerechter Zugang vorhanden.

Das Loft kann noch frei ausgestaltet werden als Büro, Ordination oder offene Wohnung, das WC ist bereits vorhanden, für alle weiteren Funktionen sind die Installationen vorbereitet.

Der Zustand des Hauses und des Lofts sind absolut neuwertig und hochwertig ausgeführt, die Raumhöhe beträgt ca. 3,20 Meter.

Ein Objekt dieses Charakters und die auch architektonischer Qualität ist absolut einmalig, verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m





Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.