| GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTLAGE VON GRAZ - GEIDORF | VIELSEITIG NUTZBAR | BÜROS| LAGER | WERKSTÄTTEN | GROSSES POTENTIAL



Objektnummer: 1151424

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.757,00 m²
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	3.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 688 33 43
H +43 660 688 33 43
F +43 1 35 600 10


SCHÖNBERG
FIRMENGRUPPE

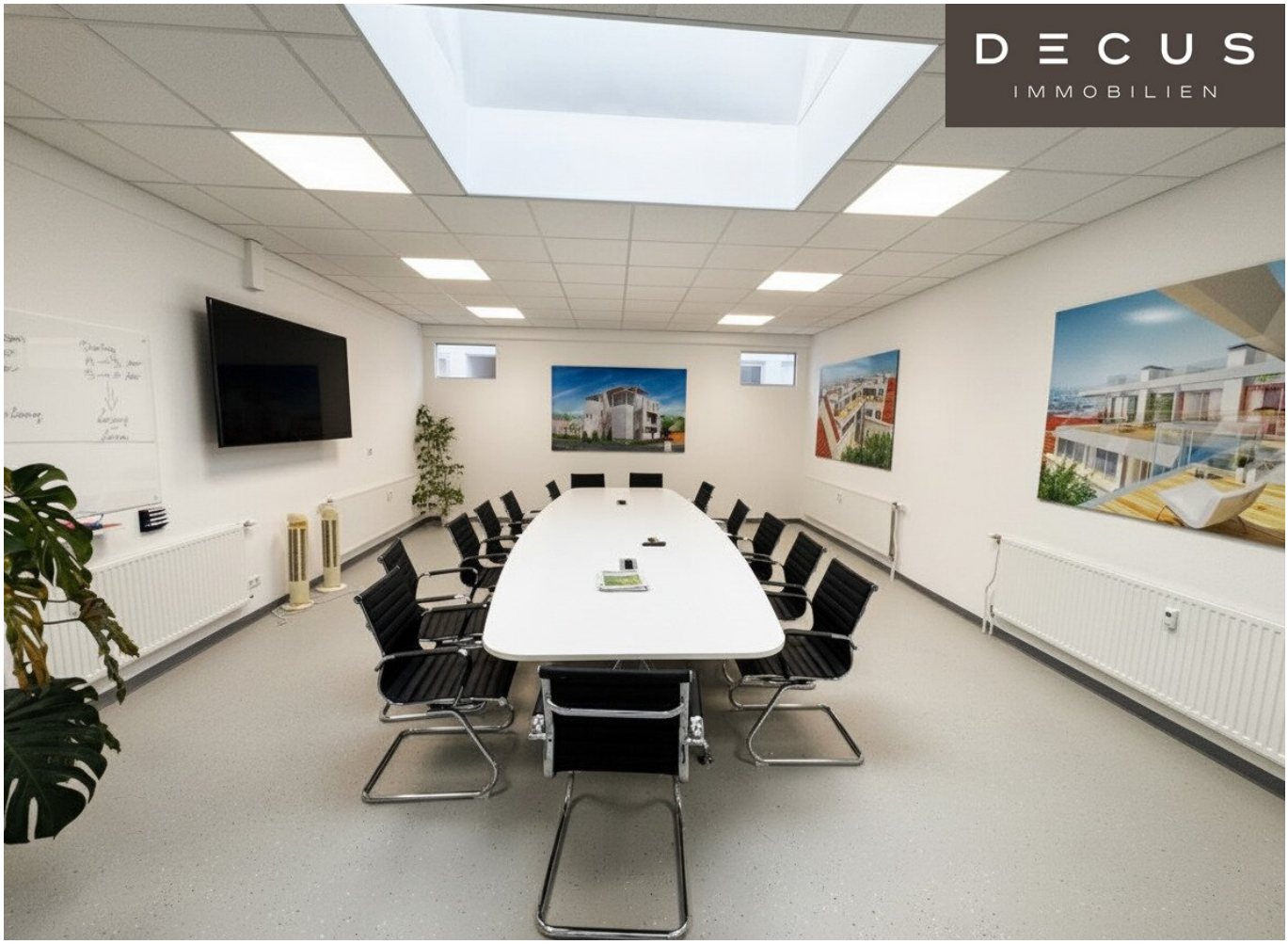




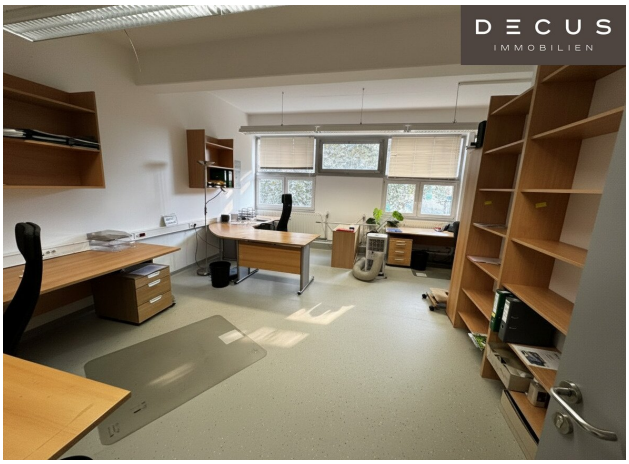

IMMOBILIENKAUF • HAUSVERWALTUNG • MAKLER





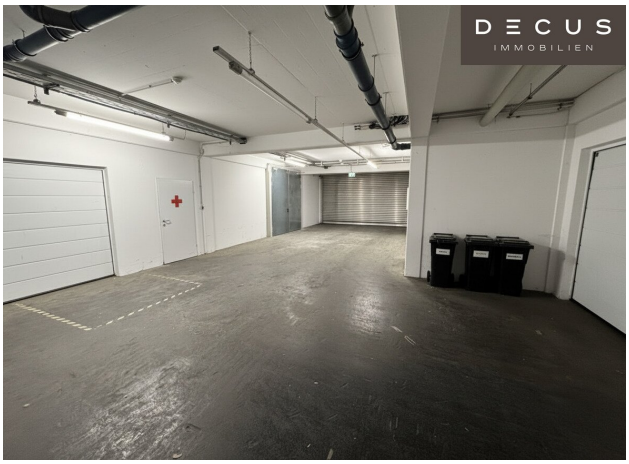

DECUS
IMMOBILIEN

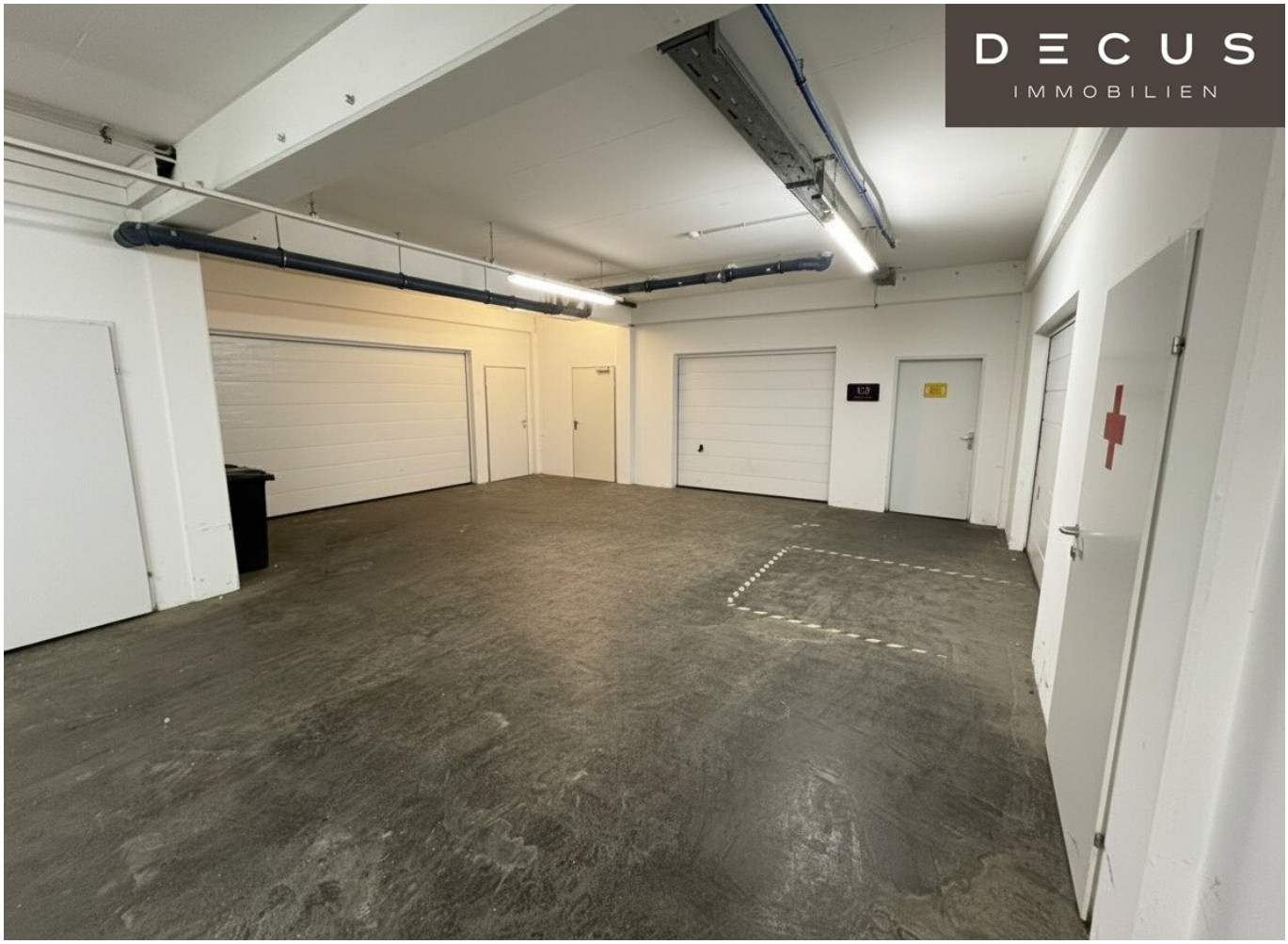

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN







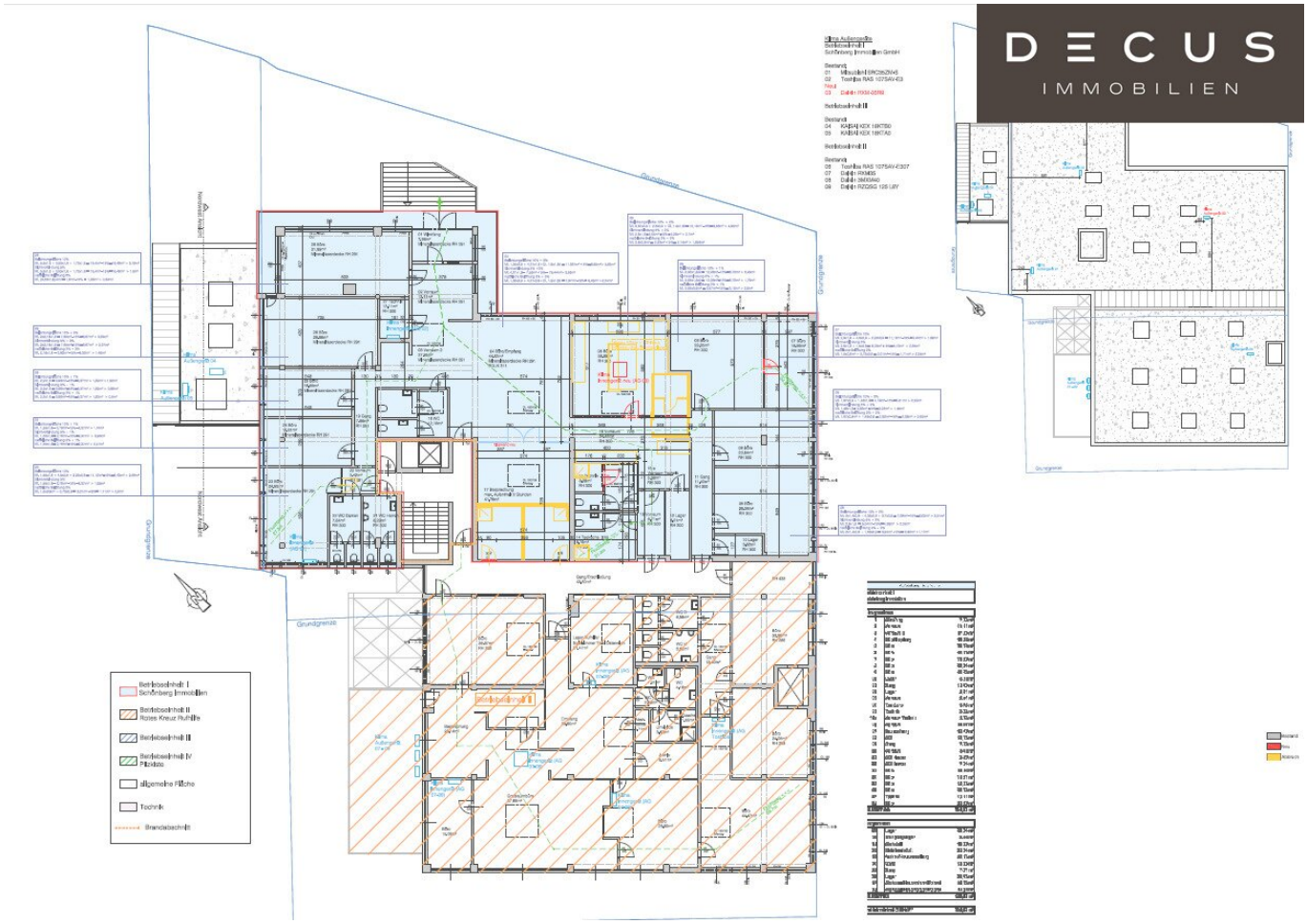

DECUS
IMMOBILIEN

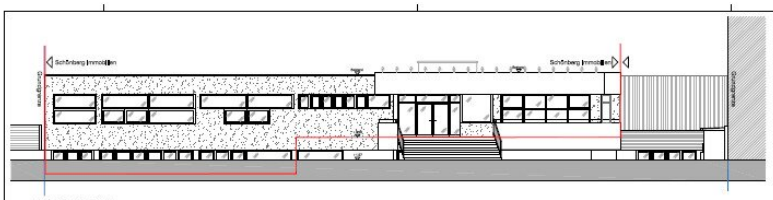

DECUS
IMMOBILIEN
STEIERMARK
Büro im 1. Stock


DECUS
IMMOBILIEN

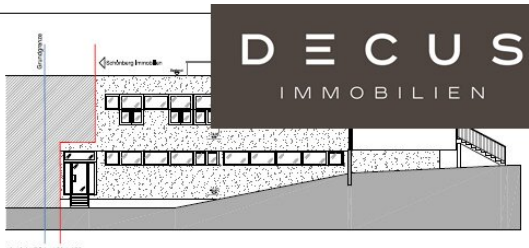

DECUS
IMMOBILIEN
IMMODILIENANKAUF • HAUSVERWALTUNG • MAKLER

DECUS
IMMOBILIEN

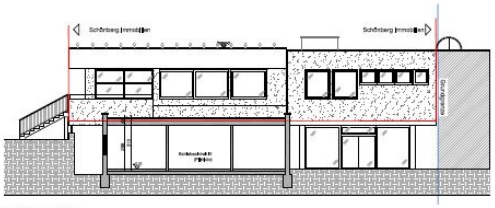




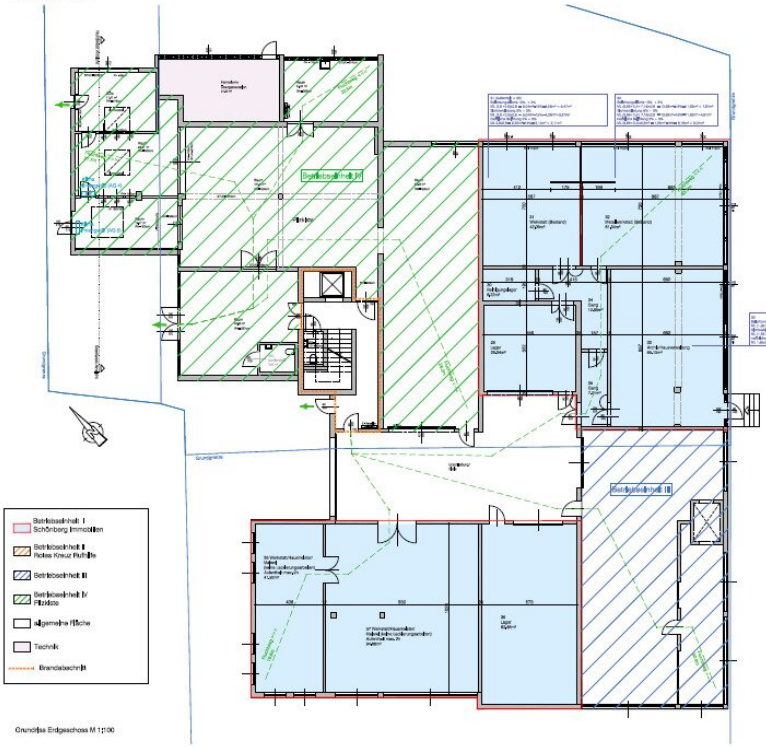
Ansicht Nordost M 1:100



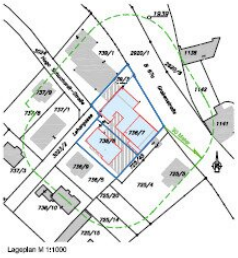
Ansicht SOdost M 1:100



Ansicht Nordwest M 1:100



Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Lageplan M 1:1000

DECUS IMMOBILIEN

WALLACK

Schönberg Holding GmbH
Grabenstraße 121
8010 Graz

Wallack Architekten ZT-GmbH
Gilmgasse 33
8020 Graz

EINREICHPLAN

Grundstücksnummer	Einlagezahl	Katastralgemeinde	A	B	C	D
736/5 736/7 736/6	267 1433 1560	63108				

Bauvorhaben
Schönberg Immobilien
Grabenstraße 121
8010 Graz

- Nutzungsänderung Obergeschoss Nutzung nur Büro (ehem. TAE Produktionsbereich Graz)
- geringfügige Grundrissänderungen
- Errichtung eines neuen WCs Außengebäudes

Legende
Bestand
Neu
Abbruch

Inhalt
Grundriss Erdgeschoss M 1:100
Ansichten M 1:100
Lageplan M 1:1000

Bauabschnitt	Maßstab
BT	1:100 1:1000
Baustufe	Planformat
-	-
Geprüft	Datum/Unterschrift
CW	29.10.2022

Projektnummer	Verfasser	Phase	Stand	Geschoss	Plannummer	Index	Änderungsstand
22608	WCK	-	-	EG	ERP_01	01	-

WALLACK Architekten | ZT GmbH
A-8020 Graz, Gilmgasse 33, Tel., +43-316-21-43-21, Fax +43-316-21-64-55

Objektbeschreibung

Top-Gewerbeliegenschaft in Graz-Geidorf – vielseitig nutzbar & gut vermietet!

Diese außergewöhnliche Gewerbeliegenschaft in **8010 Graz-Geidorf** bietet auf einer **Gesamtnutzfläche von ca. 1.757 m²** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Büro-, Lager-, Produktions- oder Werkstattflächen**. Das Objekt überzeugt durch seine **flexible Raumaufteilung**, die **hervorragende Erreichbarkeit** sowie die **attraktive Lage** nahe dem Grazer Zentrum.

Objekthighlights

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.757 m²
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Büros, Lager, Werkstätten, Produktion u.v.m.
- 2 leerstehende Büroeinheiten (ca. 500m²) -ideal als Eigennutzung, Shared Space oder zur Neuvermietung
- 3 vermietete Büroeinheiten (ca. 400m²)- die restlichen Einheiten wie Lager- , Produktions- und Werkstattsflächen sind ebenfalls vermietet
- Ausreichend Parkplätze direkt am Areal – auch ideal für Kundenverkehr
- Gute Zufahrtsmöglichkeiten für Lieferanten und Mitarbeiter
- Gepflegter Gesamtzustand und laufend instandgehalten

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten **Gewerbelage von Graz-Geidorf**, einem der beliebtesten Bezirke der Stadt.

- Zentrale Lage mit kurzer Distanz ins Grazer Stadtzentrum
- Optimale Verkehrsanbindung – wenige Minuten zur Autobahnauffahrt Graz-Nord (A9)
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Diese Kombination aus Top-Lage, hoher Flexibilität in der Nutzung und stabiler

Vermietungssituation macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst interessant.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap