

**| GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTLAGE VON GRAZ -
GEIDORF | TOP VERMIETET | 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 m ²
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	3.995.000,00 €
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

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

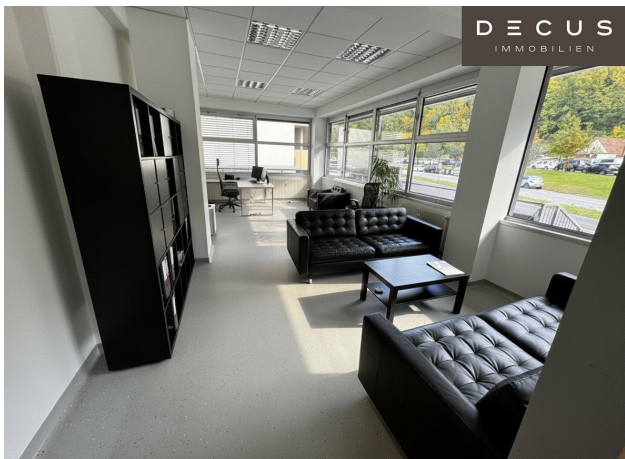


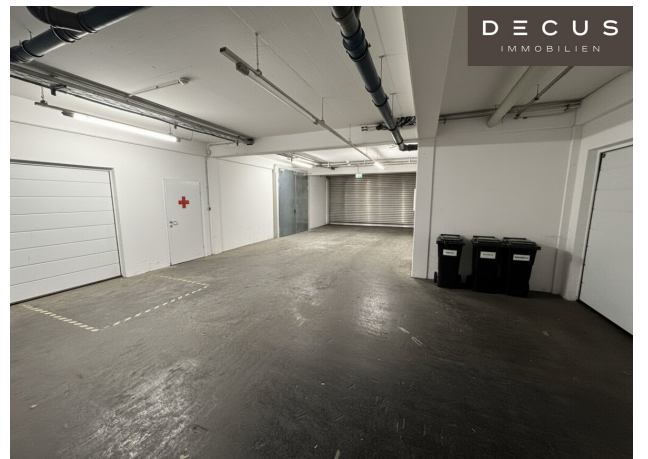
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

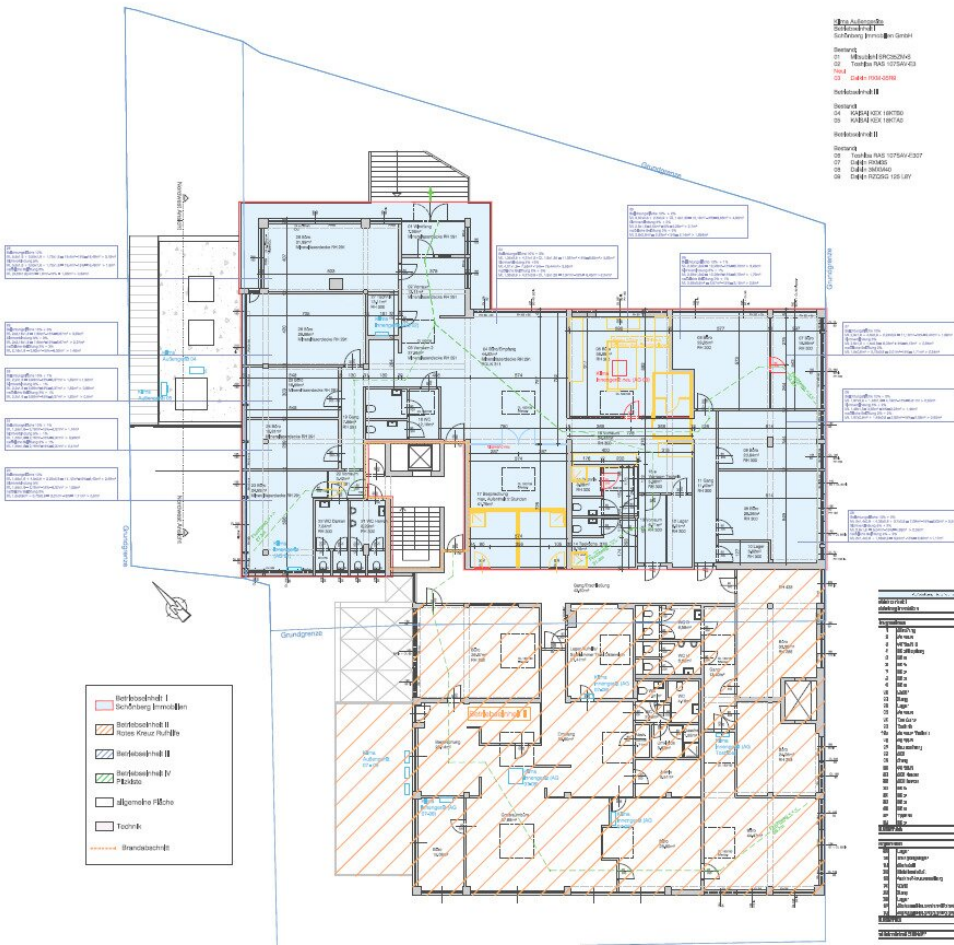








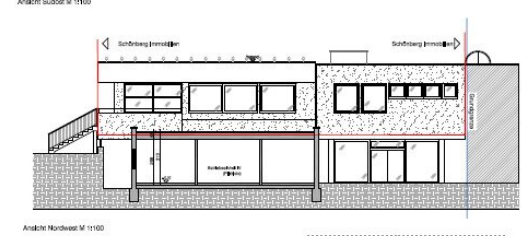
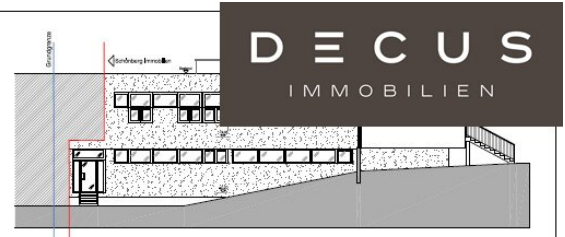
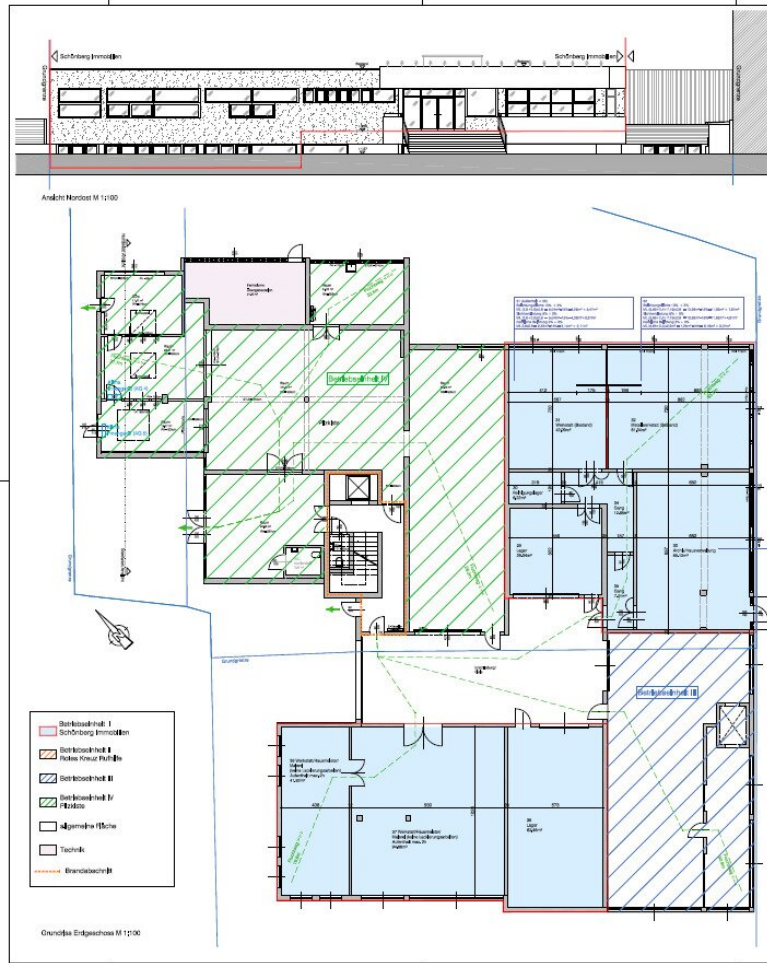




- Objekt-Adresse:**
 Schönberg Immobilien GmbH
- Wohnbereich I**
- 01 Wohnbereich I (Schönberg)
 - 02 Wohnbereich I (Schönberg)
 - 03 Wohnbereich I (Schönberg)
- Wohnbereich II**
- 04 Wohnbereich II (Schönberg)
 - 05 Wohnbereich II (Schönberg)
- Wohnbereich III**
- 06 Wohnbereich III (Schönberg)
 - 07 Wohnbereich III (Schönberg)
 - 08 Wohnbereich III (Schönberg)
 - 09 Wohnbereich III (Schönberg)

Objekt-Adresse	Wohnbereich	Fläche (m²)
1	Wohnbereich I	1.200,00
2	Wohnbereich I	1.100,00
3	Wohnbereich I	1.000,00
4	Wohnbereich I	900,00
5	Wohnbereich I	800,00
6	Wohnbereich I	700,00
7	Wohnbereich I	600,00
8	Wohnbereich I	500,00
9	Wohnbereich I	400,00
10	Wohnbereich I	300,00
11	Wohnbereich I	200,00
12	Wohnbereich I	100,00
13	Wohnbereich I	50,00
14	Wohnbereich I	20,00
15	Wohnbereich I	10,00
16	Wohnbereich I	5,00
17	Wohnbereich I	2,00
18	Wohnbereich I	1,00
19	Wohnbereich I	0,50
20	Wohnbereich I	0,20
21	Wohnbereich I	0,10
22	Wohnbereich I	0,05
23	Wohnbereich I	0,02
24	Wohnbereich I	0,01
25	Wohnbereich I	0,00
26	Wohnbereich I	0,00
27	Wohnbereich I	0,00
28	Wohnbereich I	0,00
29	Wohnbereich I	0,00
30	Wohnbereich I	0,00
31	Wohnbereich I	0,00
32	Wohnbereich I	0,00
33	Wohnbereich I	0,00
34	Wohnbereich I	0,00
35	Wohnbereich I	0,00
36	Wohnbereich I	0,00
37	Wohnbereich I	0,00
38	Wohnbereich I	0,00
39	Wohnbereich I	0,00
40	Wohnbereich I	0,00
41	Wohnbereich I	0,00
42	Wohnbereich I	0,00
43	Wohnbereich I	0,00
44	Wohnbereich I	0,00
45	Wohnbereich I	0,00
46	Wohnbereich I	0,00
47	Wohnbereich I	0,00
48	Wohnbereich I	0,00
49	Wohnbereich I	0,00
50	Wohnbereich I	0,00
51	Wohnbereich I	0,00
52	Wohnbereich I	0,00
53	Wohnbereich I	0,00
54	Wohnbereich I	0,00
55	Wohnbereich I	0,00
56	Wohnbereich I	0,00
57	Wohnbereich I	0,00
58	Wohnbereich I	0,00
59	Wohnbereich I	0,00
60	Wohnbereich I	0,00
61	Wohnbereich I	0,00
62	Wohnbereich I	0,00
63	Wohnbereich I	0,00
64	Wohnbereich I	0,00
65	Wohnbereich I	0,00
66	Wohnbereich I	0,00
67	Wohnbereich I	0,00
68	Wohnbereich I	0,00
69	Wohnbereich I	0,00
70	Wohnbereich I	0,00
71	Wohnbereich I	0,00
72	Wohnbereich I	0,00
73	Wohnbereich I	0,00
74	Wohnbereich I	0,00
75	Wohnbereich I	0,00
76	Wohnbereich I	0,00
77	Wohnbereich I	0,00
78	Wohnbereich I	0,00
79	Wohnbereich I	0,00
80	Wohnbereich I	0,00
81	Wohnbereich I	0,00
82	Wohnbereich I	0,00
83	Wohnbereich I	0,00
84	Wohnbereich I	0,00
85	Wohnbereich I	0,00
86	Wohnbereich I	0,00
87	Wohnbereich I	0,00
88	Wohnbereich I	0,00
89	Wohnbereich I	0,00
90	Wohnbereich I	0,00
91	Wohnbereich I	0,00
92	Wohnbereich I	0,00
93	Wohnbereich I	0,00
94	Wohnbereich I	0,00
95	Wohnbereich I	0,00
96	Wohnbereich I	0,00
97	Wohnbereich I	0,00
98	Wohnbereich I	0,00
99	Wohnbereich I	0,00
100	Wohnbereich I	0,00

Legend for floor plan colors: grey, red, yellow.



WALLACK			
Grundstück: [Address] Eigentümer: [Name] 8100 Ditz			
EINREICHPLAN			
Grundfläche	Fläche	Grundfläche	A B C D
738/5	287	631,08	
738/7	1428		
738/8	1962		
Sanierungsgebiet: Sanierungsgebiet 27-Gebiet Sanierungsgebiet 121 8100 Ditz			Legende: Grün: Grünfläche Gelb: Grünfläche Rot: Grünfläche
Maßstab: Grundriss Erdgeschoss M 1:100 Ansichten M 1:100 Lageplan M 1:1000			Datum: 20.10.2020
Publiziert	Verfasser	Prüfer	Gezeichnet
2020/10	WCK	---	---
WALLACK Immobilien [Logo] A-8100 Ditz (Steinweg 30, Tel. +43-3162-4521, Fax +43-3162-0635)			

Objektbeschreibung

Top-Gewerbeliegenschaft in Graz-Geidorf – vielseitig nutzbar & top 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.
- Aktuell sehr gut vermietet!
- Büroeinheit (ca. 500m²) des Eigentümers wird nach Verkauf frei verfügbar -ideal als Eigennutzung oder als Shared Space
- 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.

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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