

**BESSER GEHT NICHT! TOP-LAGE! IHRE TRAUMPRAXIS!**  
**Wunderschöne Praxisräume in Gemeinschaftspraxis zu**  
**mieten - FLEXIBLE NUTZUNGSZEITEN und**  
**RUNDUM-SERVICE!**



**Objektnummer: 290142**

**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                           |
| Zimmer:                       | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06                           |
| Kaltmiete (netto)             | 600,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 600,00 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

AB NUR € 600,00 pro Monat für wöchentlich 4.Std. inkl. BK/HK & Servicierung!

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten

## Ihr Ansprechpartner

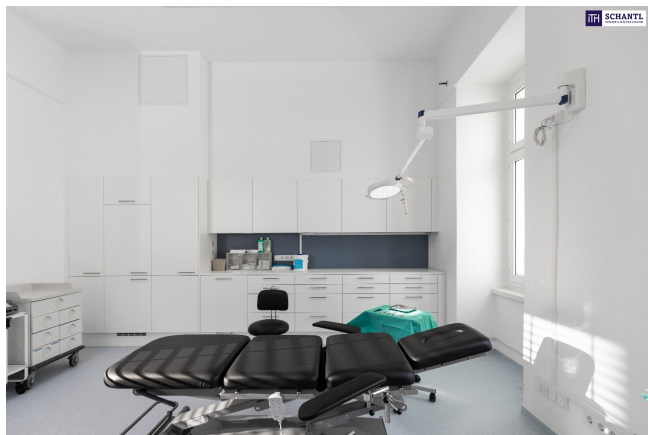


**Nikolaus Kronabitter**

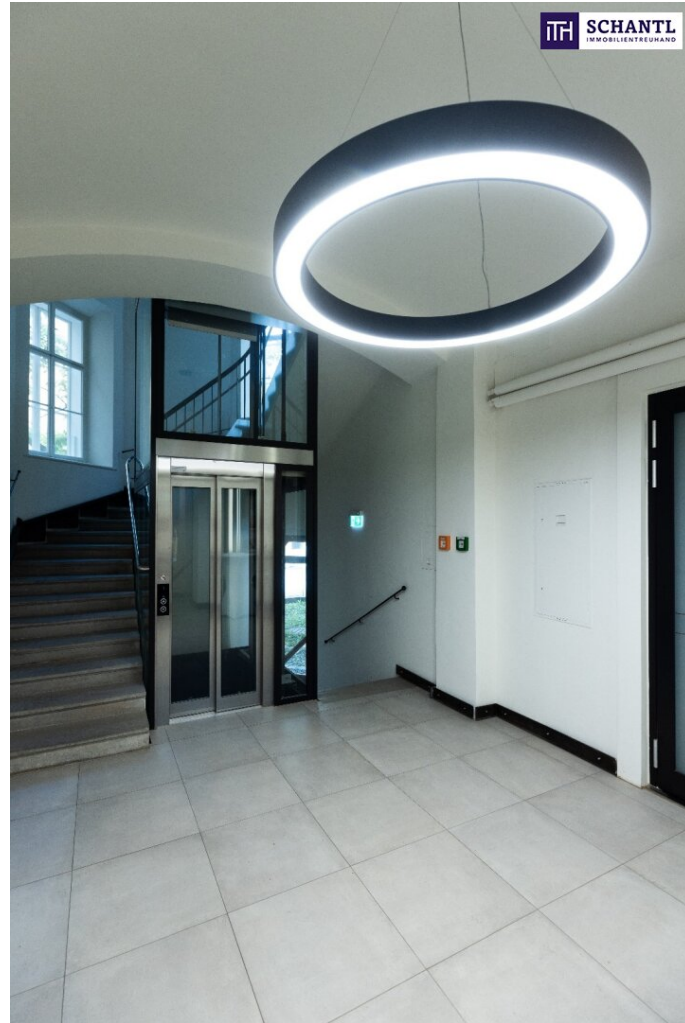
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH













**SCHANTL**  
IMMOBILIENRECHNUNG



**SFI** **FINANCIAL INVEST**  
IMMOBILIENRECHNUNG

Ihre Träume -  
unser Fokus!

**Vertrauen, das sich lohnt!**

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

in  
Kooperation  
mit

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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:

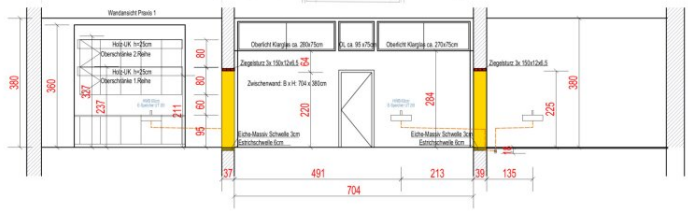
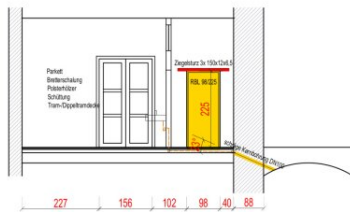
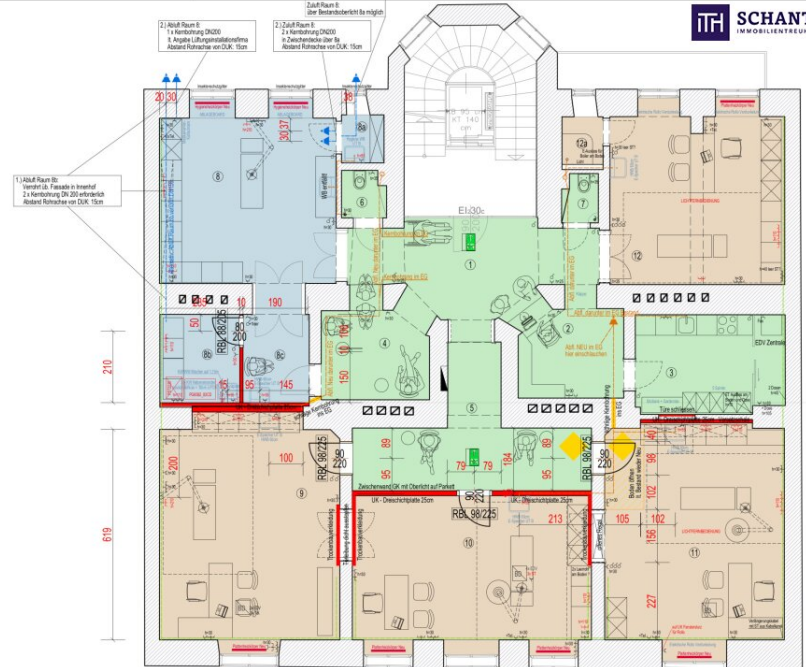
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

| ALLGEMEIN                                                                               | EINGRIFF / OP                                                                         | PRAXEN                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Vorraum</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 16,40m²<br>B: 3,50m<br>RH: 373          | <b>8. Eingangsraum</b><br>PR: Parquet mit HK<br>A: 20,24m²<br>B: 3,50m<br>RH: 373     | <b>9. Praxis 1</b><br>PR: Parquet Bestand<br>A: 33,00m²<br>B: 24,30m<br>RH: 373   |
| <b>2. Anmeldung</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 16,40m²<br>B: 3,50m<br>RH: 373        | <b>8a. Hygienebereich Arzt</b><br>PR: Parquet NEU<br>A: 1,70m²<br>B: 1,50m<br>RH: 245 | <b>10. Praxis 2</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 33,00m²<br>B: 24,30m<br>RH: 388 |
| <b>3. Sozialraum/Küche</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 16,40m²<br>B: 3,50m<br>RH: 373 | <b>8b. Vorbereitung</b><br>PR: Parquet NEU<br>A: 1,70m²<br>B: 1,50m<br>RH: 373        | <b>11. Praxis 3</b><br>PR: Parquet Bestand<br>A: 34,00m²<br>B: 24,30m<br>RH: 383  |
| <b>4. Wartezimmer</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 16,40m²<br>B: 3,50m<br>RH: 373      | <b>8c. Umkleende Patient</b><br>PR: Parquet NEU<br>A: 0,00m²<br>B: 0,00m<br>RH: 373   | <b>12. Praxis 4</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 20,00m²<br>B: 17,00m<br>RH: 382 |
| <b>5. Gang</b><br>PR: Parquet versetzt<br>A: 17,00m²<br>B: 24,30m<br>RH: 388            |                                                                                       | <b>12a. Dusche</b><br>PR: Parquet NEU<br>A: 1,00m²<br>B: 0,50m<br>RH: 245         |
| <b>6. WC Damen</b><br>PR: Fliesen Bestand<br>A: 1,00m²<br>B: 0,50m<br>RH: 388           |                                                                                       |                                                                                   |
| <b>7. WC Herren</b><br>PR: Fliesen Bestand<br>A: 1,00m²<br>B: 0,50m<br>RH: 388          |                                                                                       |                                                                                   |



|                                                       |                                                                                |                            |                                                                   |                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Praxiszentrum - Burgring 22<br>Burgring 22, 8010 Graz | GEZ.: LOR<br>INHALT: AP Grundriss 1.0G<br>MASSSTAB: 1:100<br>DATUM: 2022-11-29 | DETAILNR.: 001<br>INDEX: E | BM Ing Gerd LORMANN MSC<br>Planungsbüro für Hochbau & Architektur | BM<br><b>D001</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### **BESSER GEHT NICHT! TOP-LAGE! IHRE TRAUMPRAXIS! Wunderschöne Praxisräume in Gemeinschaftspraxis zu mieten - FLEXIBLE NUTZUNGSZEITEN und RUNDUM-SERVICE!**

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 m<sup>2</sup> 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 Servicierung (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 Servicierung

- 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 oder vermieten? 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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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 <500m

**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