

## **Modernes Büro in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5420/7122**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis           |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz,05.Bez.:Gries |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 37,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 145.000,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 123,20 €                |
| <b>USt.:</b>             | 24,64 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





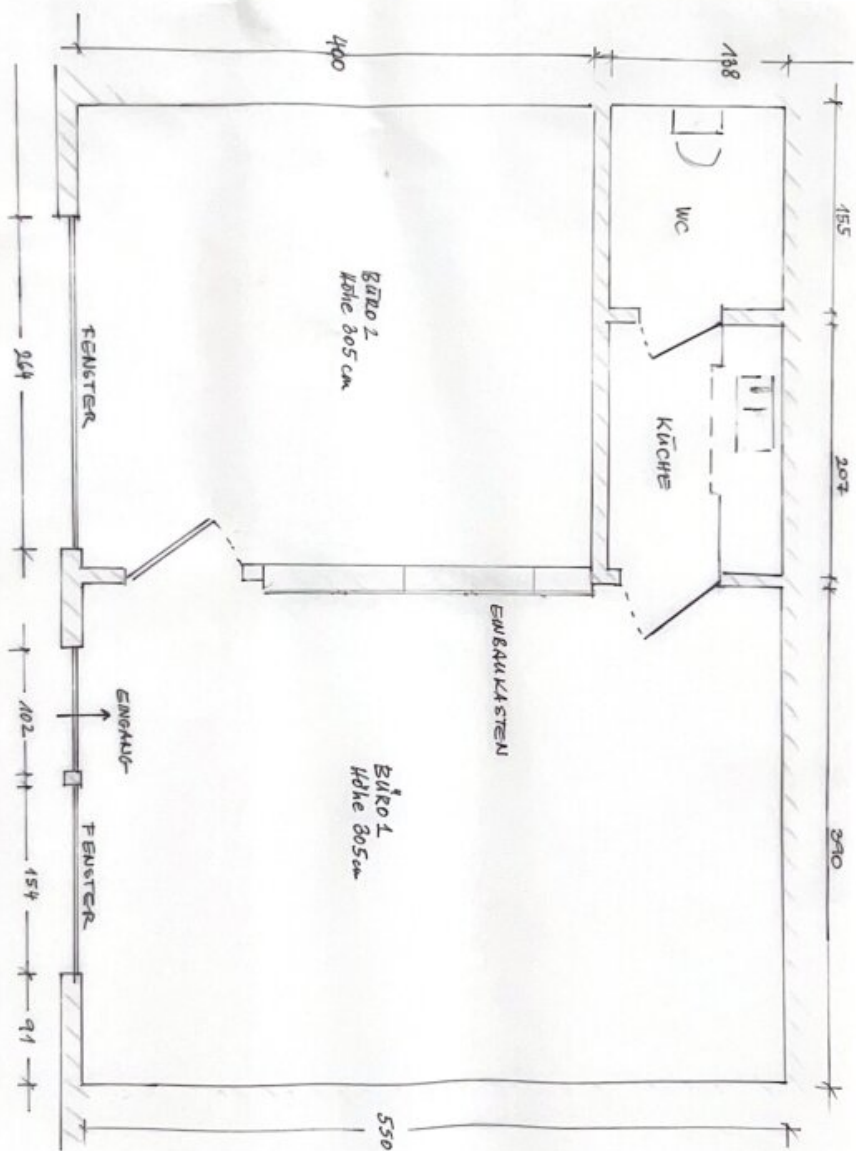
**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **modernisierten Geschäftslokal in zentraler Lage? Dann sind Sie hier genau richtig!**

Das attraktive Geschäftslokal besticht mit einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**: eine atemberaubende, lichtdurchflutete und offene Geschäftsfläche sowie ein separates Büro.

Die **Pantryküche ist in einem separaten Raum** untergebracht. Das WC, welches mit einem Waschbecken ausgestattet ist, erreichen Sie über die Küche.

Die **groß geschnittenen und einladenden Räumlichkeiten** werden Sie überzeugen. Die **großzügigen Fensterfronten** bieten Ihnen rund um die Uhr Sonnenlicht.

In der Immobilie finden Sie **einen zeitlosen und neuwertigen Gewerbeboden** sowie einen Kunststoffboden.

Im Jahr 2024 wurde der Boden und die Elektrik erneuert.

### IHRE TOP HIGHLIGHTS:

- + **sehr zentrale Lage**
- + sonnige **Ausrichtung**
- + fantastische Fensterfront
- + **gute Anbindung**

Das Büro liegt in unmittelbarer Nähe der Pfarrkirche Graz - St. Andrä, sodass sie mitten im Geschehen platziert sind. Arbeiten Sie im Herzen von Graz und genießen Sie die **Nähe zur Inneren Stadt**. Sie möchten zu einem Meeting mit einem Kunden ins nächsten Café? Die zentrale Lage verschafft Ihnen hier einen **zeitlichen Vorteil!**

Sie sind neugierig geworden? Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+436763646748](tel:+436763646748), Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap