

**Attraktive Büroflächen in bester Lage – perfekt für Ihr  
wachsendes Unternehmen im Herzen der  
Business-Region! Gleich anfragen!**



**Objektnummer: 291863**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	246,04 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	246,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 1,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.460,40 €
<b>Kaltmiete</b>	3.372,38 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	821,77 €
<b>Heizkosten:</b>	467,48 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	90,21 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Preise verstehen sich exkl. 20 % USt.

### Provisionsangabe:

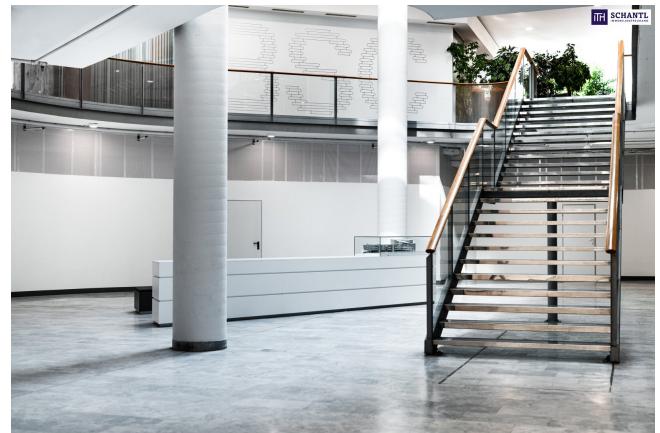
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätsmarkierung**

**Qualitätsseiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Home Staging**

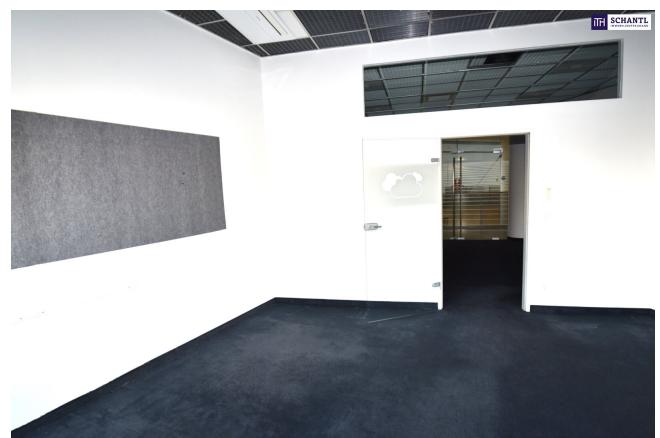
**Social Media**

**35 Plattformen**

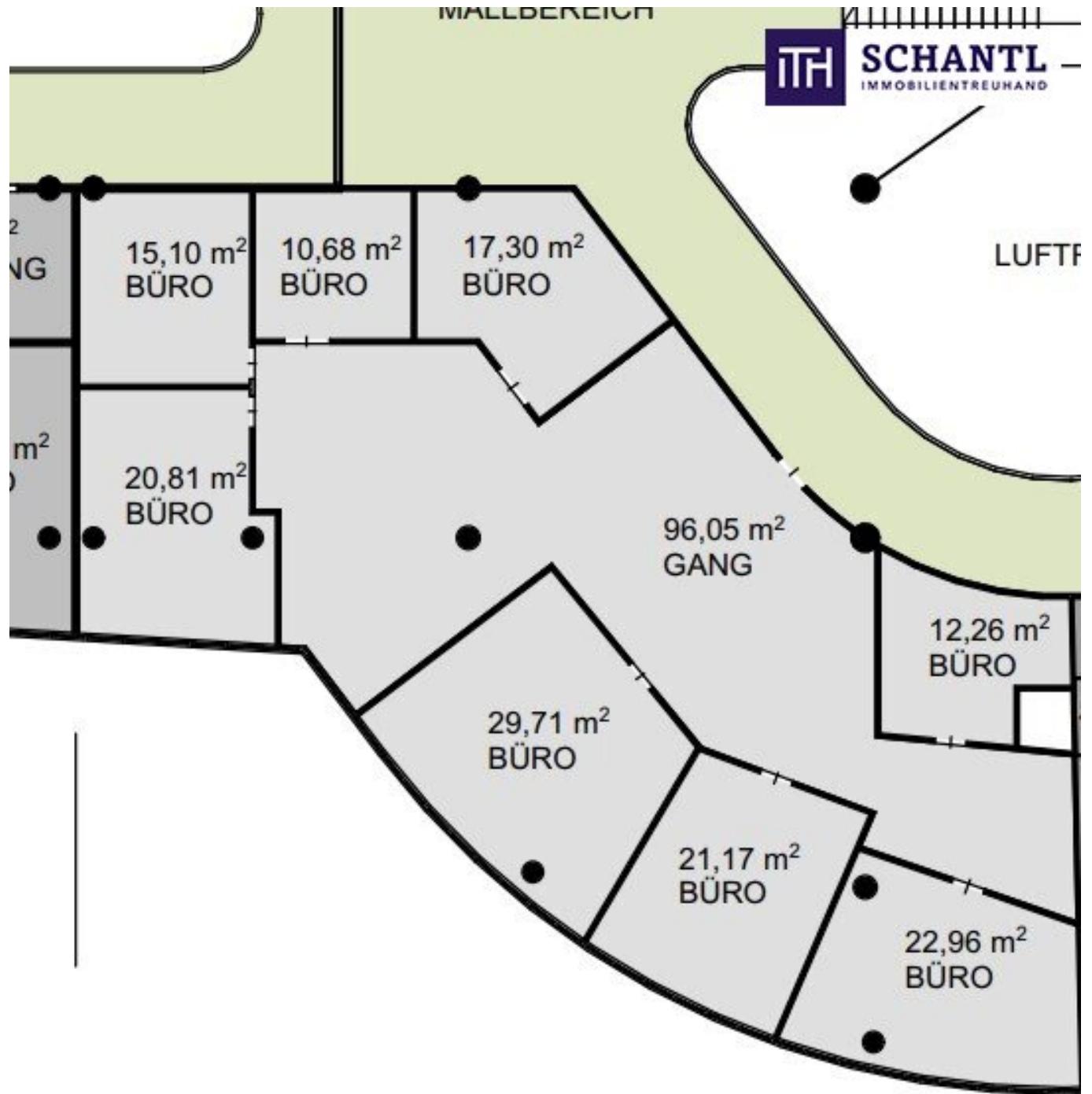
**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

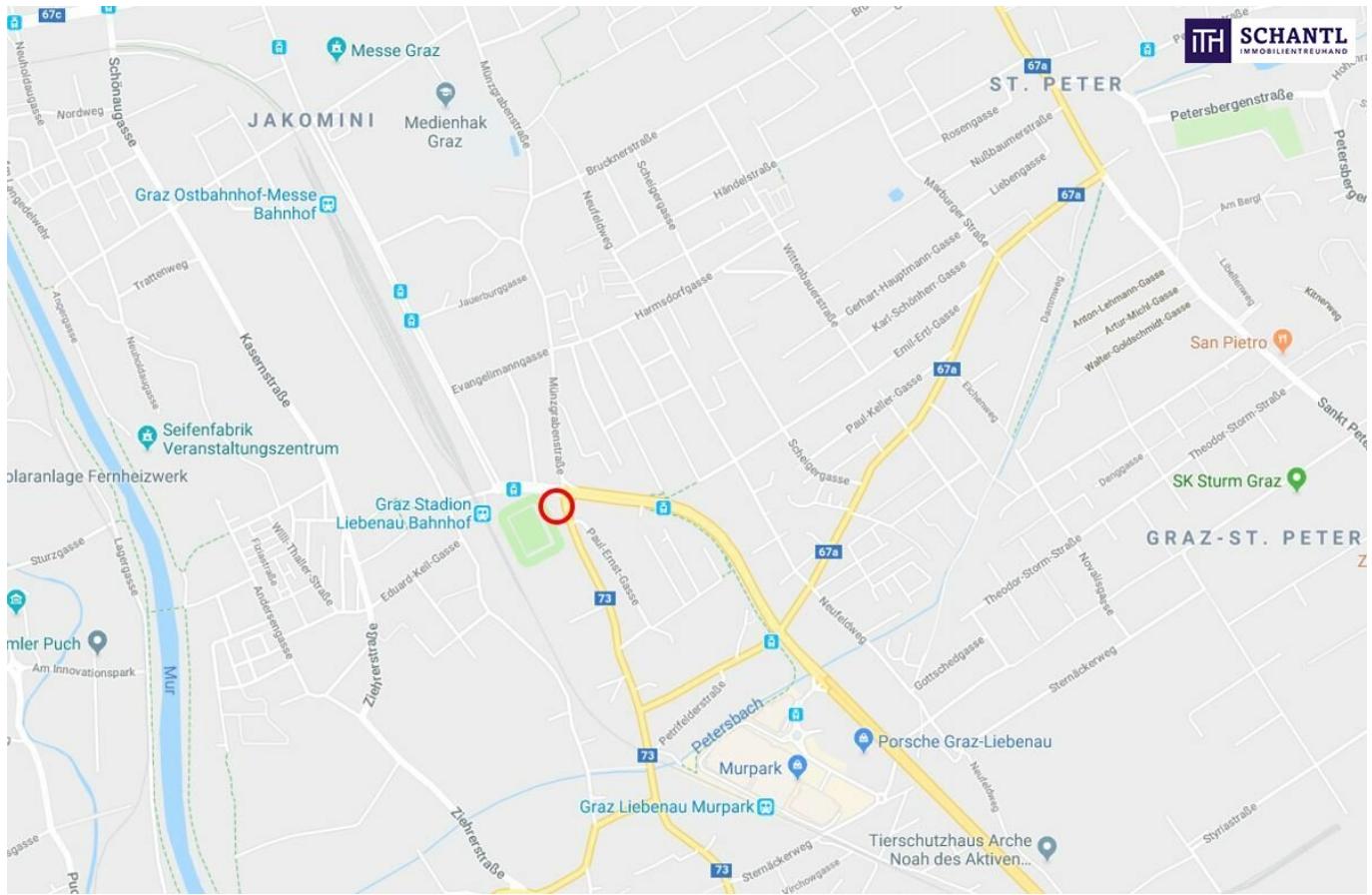




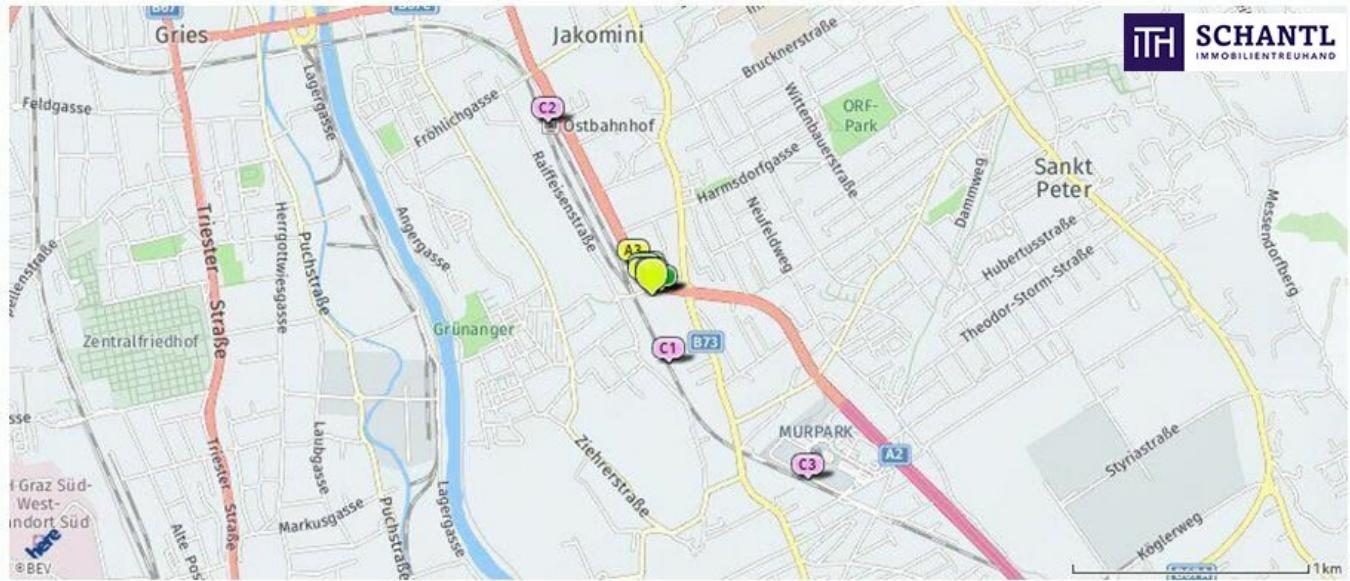




B16







Bus	Straßenbahn	Lokalbahnhof			
A1 	Graz Stadion Liebenau (0,05 km)	B1 	Graz Stadion Liebenau (0,04 km)	C1 	Graz Stadion Liebenau (0,29 km)
A2 	Graz Stadion Liebenau (0,06 km)	B2 	Graz Stadion Liebenau (0,08 km)	C2 	Graz Ostbahnhof-Messe (0,85 km)
A3 	Graz Stadion Liebenau (0,15 km)	B3 	Graz Stadion Liebenau (0,08 km)	C3 	Graz Liebenau Murpark (1,02 km)

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)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU *Smart investieren, Zukunft gestalten.*

- Immobilien inkl.  
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN *Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.*

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG *Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- 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

### **Attraktive Büroflächen in bester Lage – perfekt für Ihr wachsendes Unternehmen im Herzen der Business-Region! Gleich anfragen!**

Diese moderne Bürofläche im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Gebäudes bietet auf 246,04 m<sup>2</sup> die ideale Umgebung für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und Effizienz legen. Die sorgfältige Raumaufteilung und das freundliche Ambiente schaffen optimale Bedingungen für produktives Arbeiten.

Der großzügige Empfangsbereich mit rund 96 m<sup>2</sup> kann als stilvoller Empfang und einladender Wartebereich für Kunden und Besucher genutzt werden. Die Bürofläche ist in 8 separate Einheiten unterteilt, die zwischen 10 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup> groß sind und sich flexibel an verschiedene Arbeitsanforderungen anpassen lassen. Jedes Büro ist separat zugänglich, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Zudem bietet das Stockwerk separate Damen- und Herren-WCs für zusätzlichen Komfort.

Nutzen Sie die erstklassige Lage in 8041 Graz, die moderne Ausstattung und die durchdachte Struktur – diese Bürofläche bietet alles, was Ihr Unternehmen benötigt.

#### **Facts:**

2. **Gesamtnutzfläche:** 246,04 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes.
4. **Flexible Bürozonen:** 8 separate Einheiten zwischen 10 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup>, individuell nutzbar.
6. **Großzügiger Empfang:** Empfangsbereich von ca. 96 m<sup>2</sup>, auch als Wartebereich geeignet.
8. **Komfortable Ausstattung:** Separate Damen- und Herren-WCs im Stockwerk.
10. **Top-Lage in Graz:** Attraktiver Standort mit modernen Sicherheitsstandards.

## **Highlights:**

- **Moderne Architektur:** Stilvolles, zeitgemäßes Gebäude mit ansprechendem Design.
- **Flexible Raumnutzung:** 8 separate Büroeinheiten, die individuell gestaltet und genutzt werden können.
- **Optimale Belichtung:** Große Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen.
- **Angenehmes Raumklima:** Klimatisierte Büros bieten Komfort in jeder Jahreszeit.
- **Zentrale Lage:** Gut erreichbar in 8041 Graz, nahe öffentlicher Verkehrsmittel.
- **Hochwertige Materialien:** Sorgfältig ausgewählte Materialien für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.
- **Großzügiger Empfangsbereich:** Ideal als Repräsentations- und Wartebereich für Kunden und Gäste.
- **Separate WCs:** Damen- und Herren-WCs auf dem Stockwerk für zusätzlichen Komfort.
- **Parkmöglichkeiten:** Ausreichend Parkplätze in der Nähe für Mitarbeiter und Besucher.
- **Professionelles Ambiente:** Eine durchdachte Raumaufteilung, die effizientes Arbeiten fördert.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? 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!**

<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 Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap