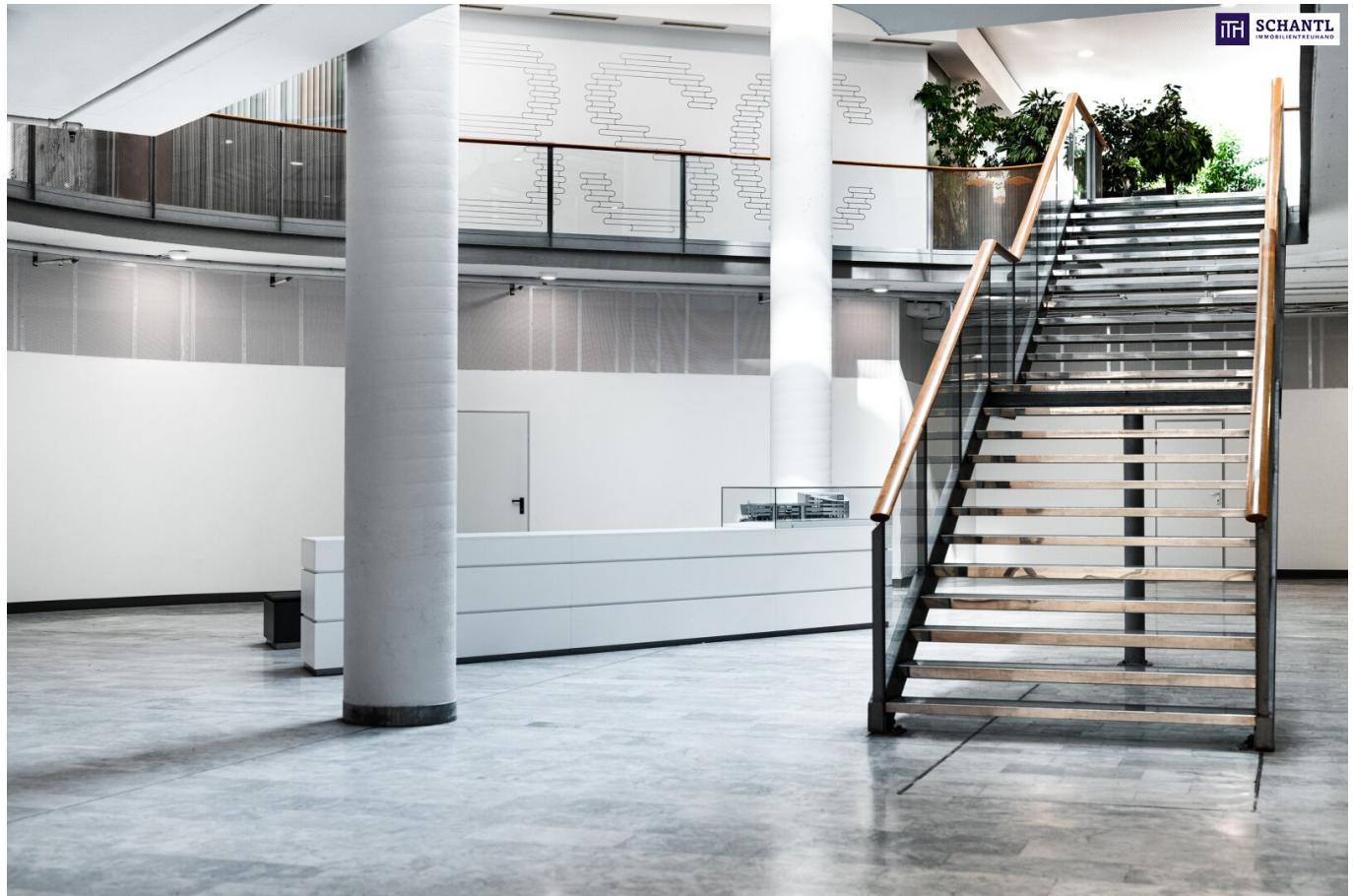


Der perfekte Ort für Ihr Business – Hier wird Erfolg großgeschrieben! 150 m² Bürofläche in Liebenau! Gleich anfragen & begeistern lassen



Objektnummer: 291849

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Nutzfläche:	150,36 m ²
Bürofläche:	150,36 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,07
Kaltmiete (netto)	1.503,60 €
Kaltmiete	2.060,93 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	502,20 €
Heizkosten:	285,68 €
Sonstige Kosten:	55,13 €
Infos zu Preis:	

Die Preise verstehen sich exkl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

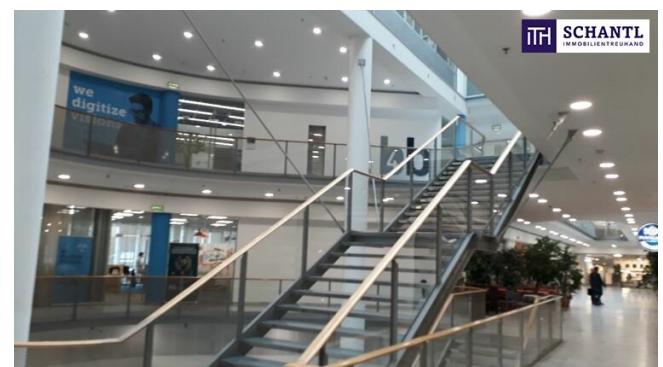
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

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



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Top Fotos



Infrastrukturbericht

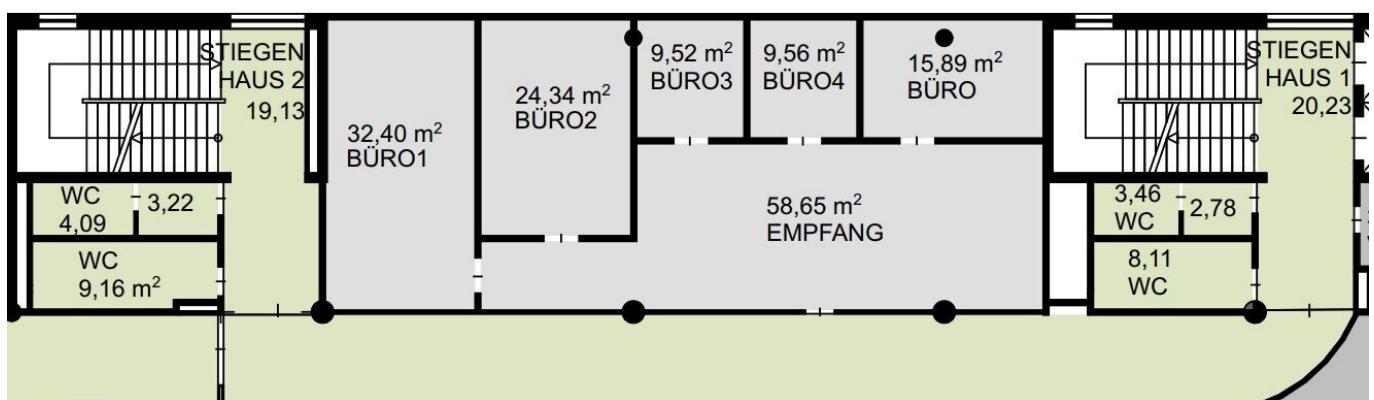
ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



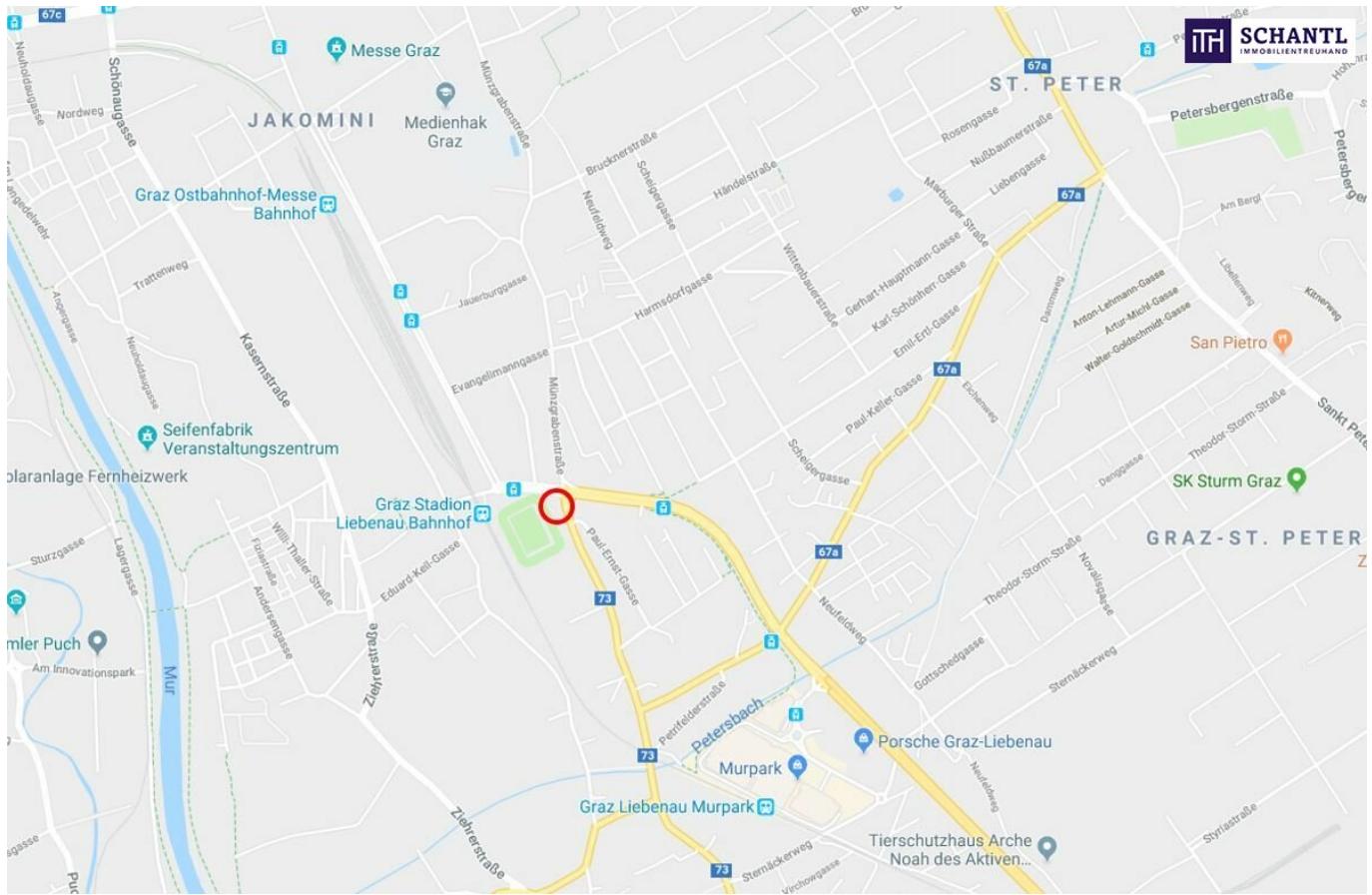
FindMyHome.at
QUALITÄT³
MAKLER

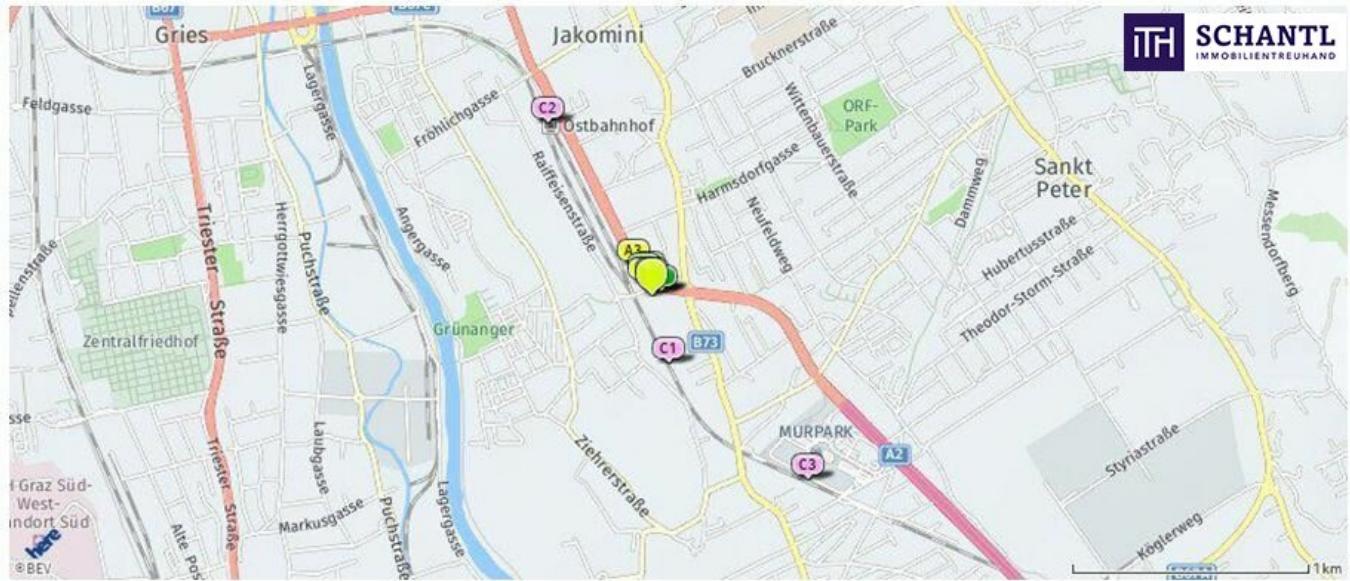
FOLGEN SIE UNS AUF f i in WWW.SCHANTL-ITH.AT

B14









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 | 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

Der perfekte Ort für Ihr Business – Hier wird Erfolg großgeschrieben! 150 m² Bürofläche in Liebenau! Gleich anfragen & begeistern lassen

Diese attraktive Bürofläche im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes bietet eine Gesamtnutzfläche von **150,36 m²** und eignet sich ideal für Unternehmen, die eine flexible und gut strukturierte Arbeitsumgebung suchen. Die Bürofläche bietet durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Atmosphäre, die produktives Arbeiten fördert.

Ein großzügiger Empfangsbereich mit 58 m², der sowohl als Empfangszone als auch als Wartebereich für Kunden und Besucher genutzt werden kann. Die Büroflächen sind in **5 separate Einheiten** unterteilt (Größen zwischen **9 m² und 32 m²**), die individuell genutzt werden können. Die Büros sind **getrennt begehbar** und bieten so maximale Flexibilität für verschiedene Arbeitsanforderungen.

Auf dem Stockwerk befinden sich **separate Herren- und Damen-WCs**, die für ausreichend Komfort sorgen. Die gesamte Fläche ist mit **Linoleum** ausgestattet, einem strapazierfähigen und pflegeleichten Bodenbelag, der ideal für Büros ist.

Mit einer großzügigen Empfangshalle, flexiblen Büroeinheiten und einer ausgezeichneten Ausstattung bietet diese Bürofläche in **8041 Graz** alles, was ein modernes Büro braucht. Profitieren Sie von einer erstklassigen Lage, einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Sicherheitsstandards – ideal für Ihre Geschäftstätigkeit.

Facts:

2. **Fläche:** 150,36 m² Bürofläche im 1. Obergeschoss
4. **Empfangsbereich:** Großzügiger Empfang mit ca. 58 m²
6. **Büroeinheiten:** 5 Büros zwischen 9 m² und 32 m², getrennt begehbar
8. **Sanitäreinrichtungen:** Getrennte Herren- und Damen-WCs auf dem Stockwerk
10. **Verfügbarkeit:** Sofort mietbar

Highlights:

- **Modernes Gebäude:** Gut gepflegt, ideal für professionelle Büros.
- **Flexibilität:** Verschiedene Raumgrößen für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
- **Lift:** Bequemer Zugang in das 1. Obergeschoss.
- **Blitzschutzanlage:** Für zusätzliche Sicherheit.
- **Zentraler Standort:** Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Mehrere Stiegenaufgänge:** Für einfache Erreichbarkeit.
- **Bodenbelag:** Robustes und pflegeleichtes Linoleum.
- **Getrennte Sanitärräume:** Herren- und Damen-WCs ausreichend vorhanden.
- **Tiefgarage:** Zusätzlich besteht die Option Tiefgaragenplätze anzumieten.
- **Erstklassige Infrastruktur:** Nahe zu Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungen.

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

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