

**Frisch Saniert - Repräsentatives Büro in beliebter  
Innenstadtlage, ca. 190m<sup>2</sup> für Ihr neues Büro - kann auch  
geteilt werden!**



Hauptbüro

**Objektnummer: 292006**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Adresse                | Katzianergasse |
| Art:                   | Büro / Praxis  |
| Land:                  | Österreich     |
| PLZ/Ort:               | 8010 Graz      |
| Zustand:               | Modernisiert   |
| Alter:                 | Altbau         |
| Wohnfläche:            | 189,00 m²      |
| Nutzfläche:            | 200,00 m²      |
| Zimmer:                | 6              |
| WC:                    | 1              |
| Kaltmiete (netto)      | 1.523,00 €     |
| Kaltmiete              | 1.966,68 €     |
| Betriebskosten:        | 443,68 €       |
| USt.:                  | 393,34 €       |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                |

Miete versteht sich als Kaltmiete - somit Strom und Gas extra

### Provisionsangabe:

7.080,05 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



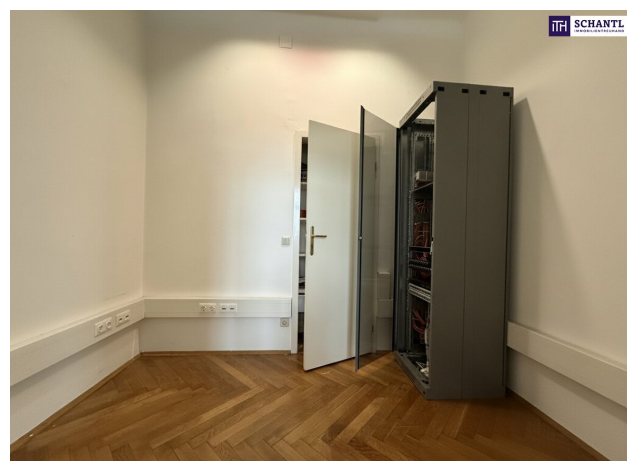
**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

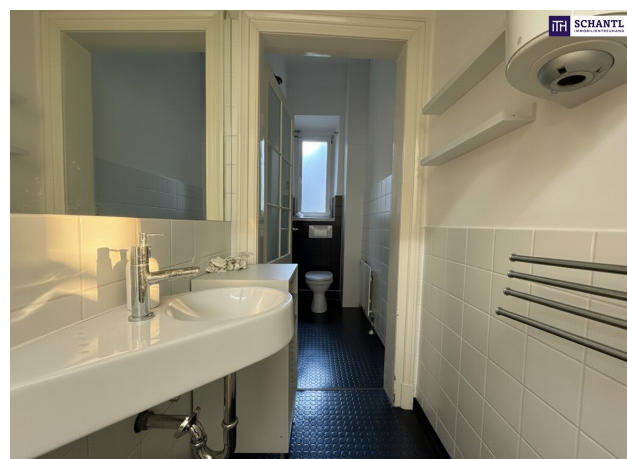


















Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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

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

**Frisch saniert - Repräsentatives Büro in ruhiger Innenstadtlage, ca. 190m<sup>2</sup> für Ihr neues Büro -**

**kann auch geteilt werden!**

### 3D-Rundgang

**(\*Büro wird frisch saniert - ausgemalen, Parkett abgeschliffen & versiegelt - übergeben)**

In einer charmanten Gassen von Graz, der Katzianergasse 1, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Büro mit rund **189 m<sup>2</sup>** Nutzfläche – ein Ort, an dem Arbeiten und Wohlfühlen perfekt miteinander verschmelzen. Das Büro befindet sich im **Erdgeschoß** eines gepflegten Hauses und wird **saniert übergeben**, wodurch es den idealen Rahmen für Unternehmen mit Anspruch an Stil, Komfort und Funktionalität bietet.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: **große, moderne Fenster** sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl, während der **hochwertig versiegelte Parkettboden** und **weiße Flügeltüren** den klassischen Grazer Altbaucharme bewahren.

Die **sechs großzügigen Räume** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Einzelbüros, Besprechungszimmer, Empfangsbereich oder kreativer Arbeitsraum. Jeder Raum wurde sorgfältig für eine angenehme Arbeitsatmosphäre gestaltet und ist **vollständig für den Bürobetrieb verkabelt**.

Das Büro verfügt zudem über eine **moderne Küche**, ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und zwei Kochfeldern – perfekt für entspannte Pausen im Arbeitsalltag. Ein **WC mit Handwaschbecken**, ein **großzügiger Vorraum** sowie ein **abgetrennter Serverraum** runden das Raumkonzept ab.

Besonders praktisch: Es besteht die Möglichkeit, einen **zweiten Eingang** wiederherzustellen, wodurch sich das Büro auch ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr oder zwei getrennte Bereiche eignet.



Die Lage könnte kaum besser sein – ruhig, aber dennoch zentral. Die Katzianergasse liegt nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtzentrum entfernt, und dennoch genießt man hier eine angenehme Arbeitsruhe, fernab vom Straßenlärm.

Die **Gesamtmiete beträgt € 2.360,-, Strom und Gas werden separat verrechnet.** Geheizt wird mit einer **Gasetagenheizung** (Haus HWB 77,1).

Wenn Sie auf der Suche nach einem **repräsentativen Büro** mit **Charme, Licht und Großzügigkeit** sind – einem Ort, an dem sich Ihr Unternehmen perfekt entfalten kann – dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie.

### **Highlights auf einen Blick:**

- TOP Zustand – sofort bezugsfertig
- Rund 189 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses
- Sechs großzügige, helle Räume mit flexibler Nutzung
- Große moderne Fenster und weiß lackierte Flügeltüren
- Hochwertiger, versiegelter Parkettboden
- Moderne Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank & Kochfeldern
- Vollständig für den Bürobetrieb verkabelt

- Abgetrennter Serverraum & großzügiger Empfangsbereich
- Möglichkeit eines zweiten Eingangs
- Ruhige, zentrale Innenstadtlage mit perfekter Erreichbarkeit

## 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!

[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.*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap