

**Repräsentativer Bürostandort in einem etablierten  
Geschäftshaus im Herzen von Leibnitz!**



**Objektnummer: 8257/327**

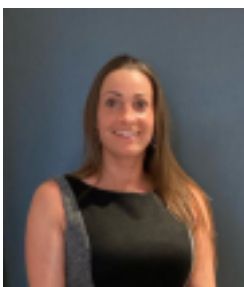
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl Morre-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	104,88 €
USt.:	10,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





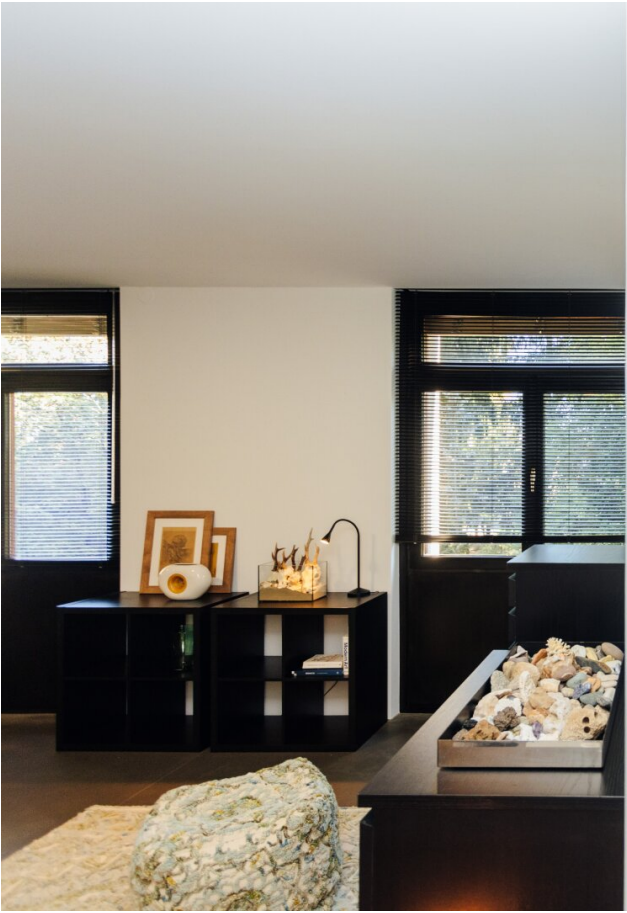




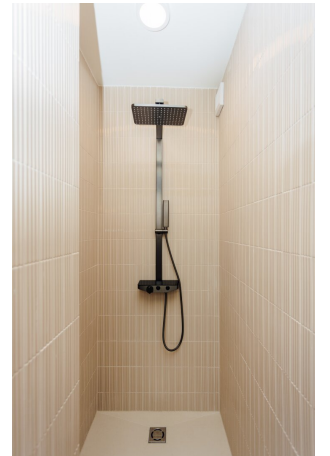






























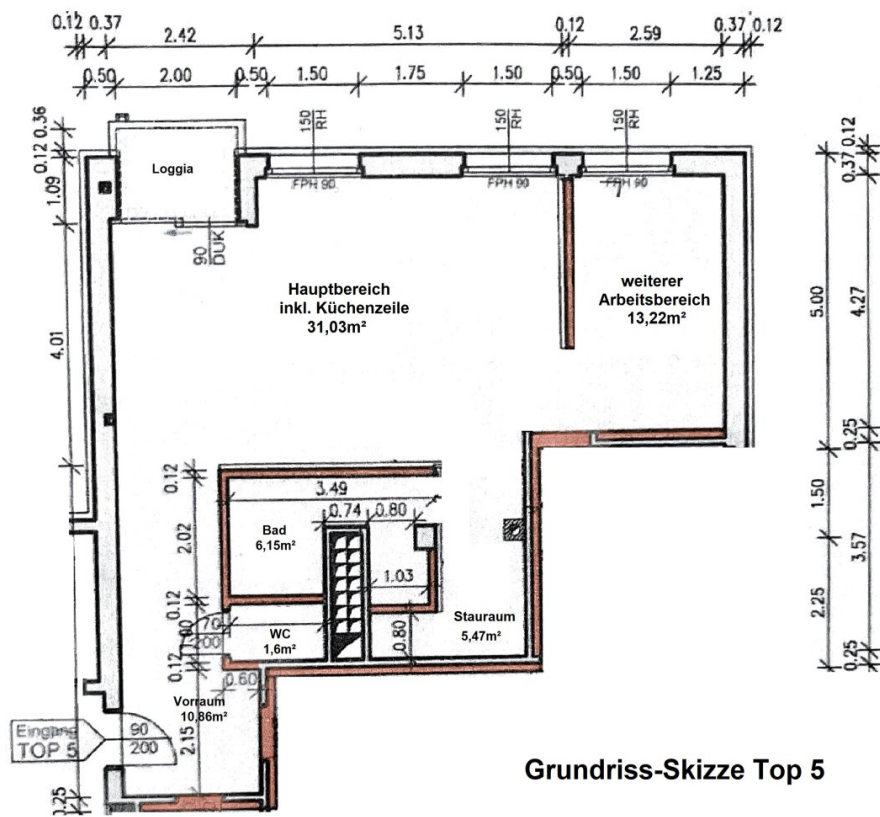












## Objektbeschreibung

**Eine außergewöhnliche Liegenschaft für repräsentatives Arbeiten im Zentrum von Leibnitz.**

Diese hochwertige Einheit im 1. Liftstock eines bekannten und äußerst beliebten Geschäftsgebäudes in absoluter Zentrumslage eignet sich ideal als moderner **Büro-, Kanzlei- oder Praxisstandort**. Die Immobilie überzeugt durch ihr klares Design, die hochwertige Ausstattung sowie die hervorragende Lage – nur rund **2 Gehminuten vom Leibnitzer Hauptplatz** entfernt.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein professionelles, zugleich einladendes Raumgefühl, das Funktionalität und ästhetische Klarheit auf hohem Niveau vereint. Die Gestaltung erinnert an ein hochwertiges Interior-Konzept und schafft ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten und einen repräsentativen Kundenempfang.

Vom Vorraum aus gelangt man in den großzügig gestalteten, offen konzipierten Arbeits- und Besprechungsbereich. Die vorhandene maßgefertigte Tischlerküche kann flexibel als Teeküche oder Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter genutzt werden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Grünblick – eine seltene Qualität für einen Bürostandort mitten im Zentrum.

Ein separater Raum eignet sich hervorragend als **Einzelbüro, Besprechungszimmer oder Rückzugsbereich**. Das hochwertig ausgestattete Designerbad mit Regendusche, edler italienischer Keramik und modernen, matten Armaturen kann beispielsweise für Mitarbeiter oder als Komfortlösung bei längeren Arbeitstagen genutzt werden. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt die funktionale Raumaufteilung.

Ein besonderes Plus ist die **uneinsehbare, windgeschützte Loggia** mit Grünblick und seitlichem Ausblick auf die Stadtpfarrkirche Leibnitz – ideal als ruhiger Pausenbereich oder informeller Besprechungsort im Freien.

Der geschliffene Boden im modernen Industrial-Look verleiht der Einheit einen urbanen, professionellen Charakter und ist zugleich äußerst robust und pflegeleicht – optimal für den täglichen Bürobetrieb. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während maßgefertigte Tischlertüren mit verdeckten Beschlägen und dunklen Drückergarnituren das hochwertige Gesamtbild unterstreichen.

Die Liegenschaft ist **gewerblich nutzbar** und eignet sich ideal für **Unternehmen, Selbstständige, Kanzleien, Agenturen oder Praxen**, die Wert auf Design, Lage und Repräsentation legen.

Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf angemietet werden, zusätzlich stehen ausreichend



Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich rund um das Gebäude zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint **zentrale Lage, modernes Erscheinungsbild und hochwertige Ausstattung** – ein Bürostandort mit besonderem Charakter in Leibnitz.

**Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap