

**Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg!  
Moderne Gewerbefläche in bester Lage von  
Graz-Straßgang!**



**Objektnummer: 293490**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	135,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.289,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.818,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	529,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

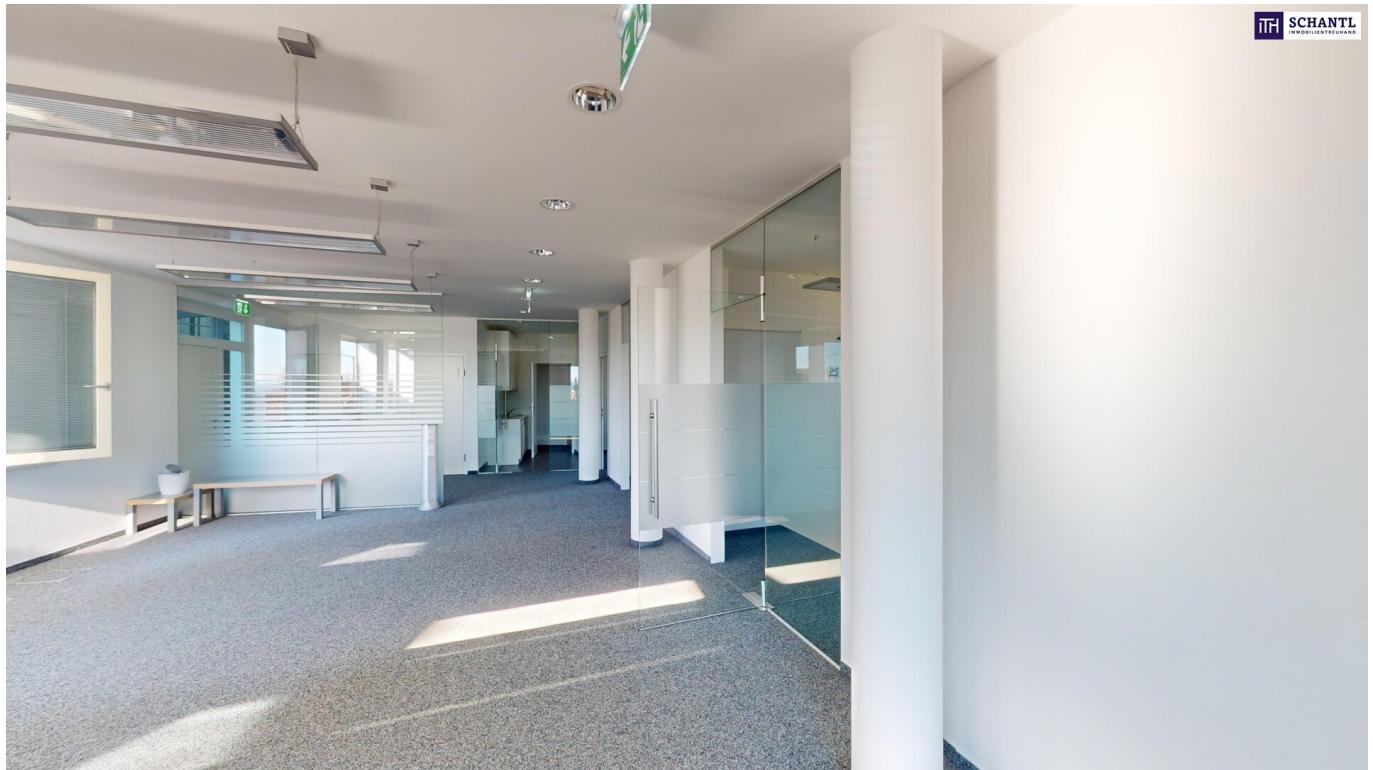
## Ihr Ansprechpartner

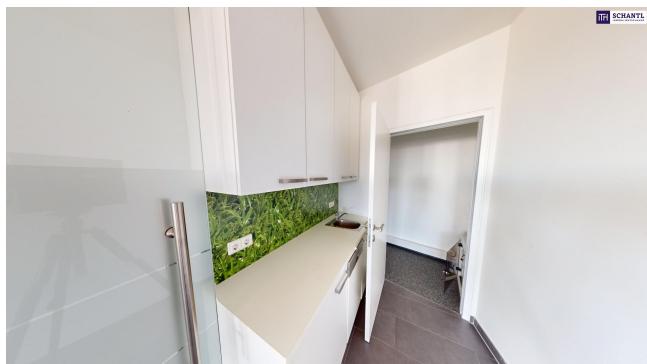


**Patrick Hrauda, BA**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

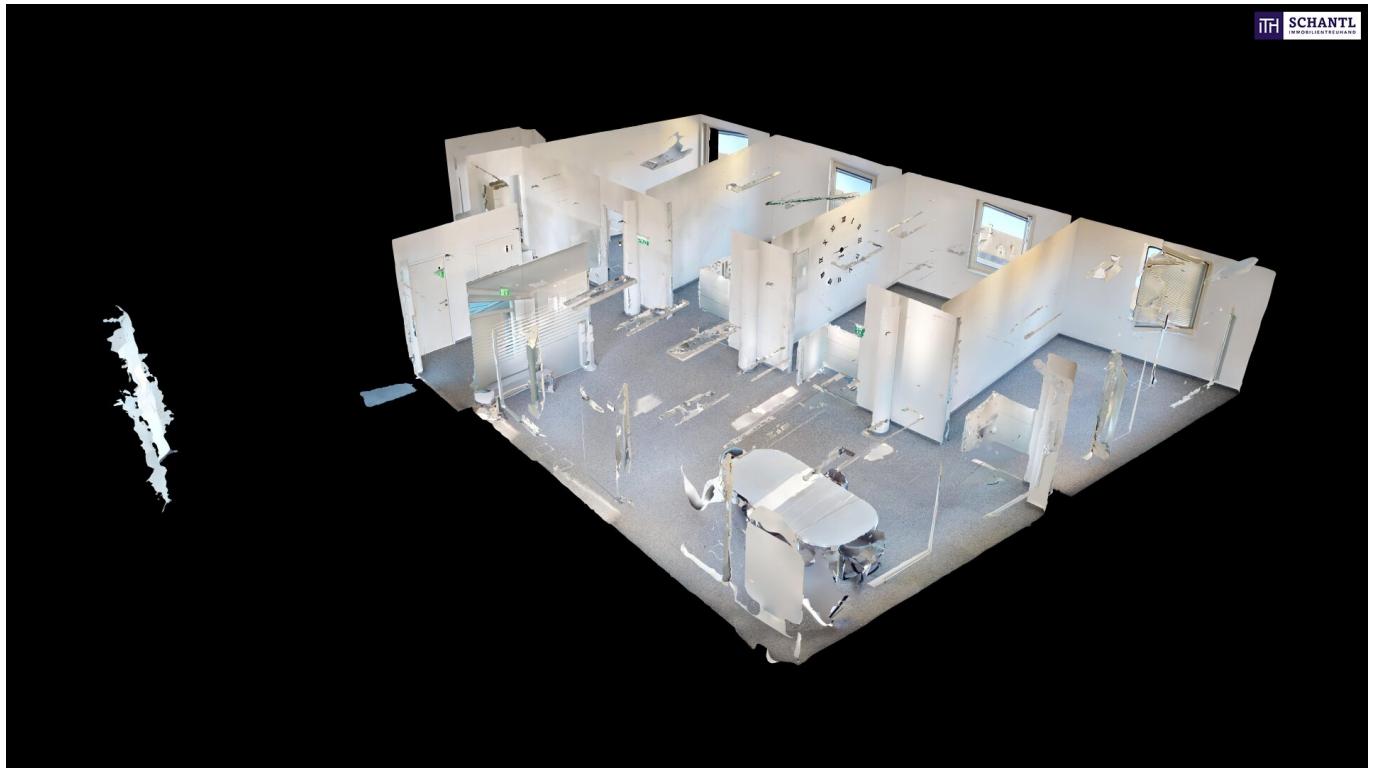
T +43 664 54 11 047











**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**

Qualitätsseal

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





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- / Gesundheitsvers.
- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

## Objektbeschreibung

# Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg! Moderne Gewerbefläche in bester Lage von Graz-Straßgang!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang bietet die perfekte Kombination aus strategischer Lage, moderner Raumaufteilung und repräsentativer Atmosphäre. Mit großzügigen Flächen und durchdachter Infrastruktur ist dieses Objekt optimal für erfolgreiche Unternehmen jeder Branche geeignet.

**Hier geht's zum [360° - Rundgang](#)**

### Facts:

- **Nutzfläche:** 135,69 m<sup>2</sup>
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister
- **Verkehrsgünstige Lage:** Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung
- **Zusätzliche Einheiten verfügbar:** Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen
- **Moderne Infrastruktur:** Hochwertige Ausstattung und effiziente Raumaufteilung
- Befristung auf 5 Jahre
- Befristung auf 3 Jahre: HMZ netto € 9,00 pro Monat und m<sup>2</sup>

### Highlights:

2. **Exklusive Lage** – Hervorragende Anbindung an die A9 und das öffentliche Verkehrsnetz
4. **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre
6. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – Ideal für Start-ups, etablierte Firmen oder innovative Konzepte
8. **Modern ausgestattete Teeküche** – Perfekt für Pausen und kleine Meetings
10. **Repräsentative Atmosphäre** – Ideal für Kundengespräche und Meetings
12. **Optimale Raumaufteilung** – Effiziente Arbeitsflächen mit separaten Büros und Großraumbereich
14. **Hochwertige Ausstattung** – Moderne Böden, Beleuchtung und Anschlüsse
16. **Erweiterbare Flächen** – Option auf zusätzliche Einheiten für wachsende Unternehmen
18. **Angenehmes Arbeitsumfeld** – Ruhige Lage mit guter Infrastruktur
20. **Aktuell vermietet - Mieter möchte aus MV aussteigen, Übergabedatum ist somit zu vereinbaren.**

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum:** 11,51 m<sup>2</sup>
- **Großraum-Büro:** 50,41 m<sup>2</sup>

- **Büro:** 16,98 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 17,09 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 13,97 m<sup>2</sup>
- **Büro:** 10,97 m<sup>2</sup>
- **Teeküche:** 4,71 m<sup>2</sup>
- **WC:** 3,68 m<sup>2</sup>
- **WC:** 4,04 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 2,33 m<sup>2</sup>

## **Lage & Erreichbarkeit**

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen.

## **Ihr Erfolg beginnt hier**

Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

## **Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:**

- 1. OG - Top 3 - 230,47 m<sup>2</sup>:

Miete: € 2.074,23 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 898,83 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 8 - 137,73 m<sup>2</sup>:

Miete: € 964,11 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 537,15 zzgl. 20 % USt

#### **Tiefgaragen-Abstellplätze:**

- Stapelparker je Stück netto € 65,00 pro Monat
- Fixparker je Stück netto € 85,00 pro Monat

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 Verfügberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap