

**Ausgezeichnete Chance für Ihr neues Büro:  
Gewerbeimmobilie in Laßnitzhöhe - Büro- und  
Geschäftsräumlichkeiten auf 425 m² mit TOP-Ausstattung,  
KFZ-Abstellplätzen, E-Ladestationen & Klimaanlage!  
Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin!**



**Objektnummer: 293446**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Nutzfläche:</b>	424,86 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	548,61 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.388,88 €
<b>Kaltmiete</b>	6.490,06 €
<b>Miete / m²</b>	8,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.002,43 €
<b>Heizkosten:</b>	384,03 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	98,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

alle angeführten Preise sind Nettopreise, zuzüglich 20 % USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH















**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitäts-Siegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und  
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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























1. OG





## **Objektbeschreibung**

**Ausgezeichnete Chance für Ihr neues Büro:  
Gewerbeimmobilie in Laßnitzhöhe - Büro- und  
Geschäftsräumlichkeiten auf 425 m<sup>2</sup> mit TOP-Ausstattung,  
KFZ-Abstellplätzen, E-Ladestationen & Klimaanlage!  
Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin!**

**Objekt: Büro- und Geschäftsräumlichkeiten in einem  
Bürogebäude in 8301 Laßnitzhöhe zur Vermietung - ab sofort  
verfügbar!**

- **1. OG - Gesamt = Teilvermietung 1&2**
- **ca. 424,86 m<sup>2</sup> Nutzfläche - aufgeteilt wie folgt:**
  - **Balkon 5,08 m<sup>2</sup>**
  - **Büro 116,10 m<sup>2</sup>**
  - **Büro 19,41 m<sup>2</sup>**
  - **EDV 18,38 m<sup>2</sup>**
  - **Besprechungsraum 28,46 m<sup>2</sup>**
  - **Büro 20,98 m<sup>2</sup>**
  - **Büro 94,73 m<sup>2</sup>**
  - **Büro 20,90 m<sup>2</sup>**
  - **Büro inkl. Küchenblock 100,82 m<sup>2</sup>**
- **KFZ Abstellplätze (zusätzlich anzumieten zu je € 35,--/Monat zzgl. USt)**
- **2 E-Ladestationen (zusätzlich anzumieten)**

- **Kellerflächen (zusätzlich anzumieten)**
- **Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück**
- **Weitere Möglichkeit der Anmietung von Teilflächen möglich - Haben Sie Interesse? - Sehen Sie sich gleich unsere weiteren Exposés an!**

## ***Attraktive Gewerbeimmobilie mit exzellenter Ausstattung und optimaler Lage***

Sie sind auf der Suche nach modernen und hochwertigen Büro- und Geschäftsräumlichkeiten für Ihr Unternehmen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In dem erstklassigen Bürogebäude in Autal 55, Laßnitzhöhe bieten wir Ihnen eine großartige Gewerbeimmobilie zur Miete an.

### **Highlights des Objekts:**

2. **Ideale Lage:** Das Bürogebäude befindet sich in Autal 55, einer begehrten Adresse in Laßnitzhöhe. Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an wichtige Verkehrswege und die umliegenden Gewerbegebiete. Ihre Kunden und Mitarbeiter werden die einfache Erreichbarkeit schätzen.
4. **Großzügige Räumlichkeiten:** Das Objekt umfasst großzügige Büro- und Geschäftsräume, die Ihnen genügend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten bieten. Nutzen Sie die Flexibilität der Flächen, um Ihre individuellen Bedürfnisse optimal umzusetzen.
6. **Hochwertige Ausstattung:** Das Bürogebäude präsentiert sich in einem modernen und professionellen Design. Es ist vollständig klimatisiert, sodass Sie auch an heißen Tagen ein angenehmes Arbeitsklima genießen können. Die hochwertige Ausstattung schafft eine inspirierende Arbeitsumgebung.
8. **Parkmöglichkeiten:** Für Sie und Ihre Kunden stehen ausreichend Parkplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung. Sie müssen sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen und können sich ganz auf Ihr Geschäft konzentrieren.
10. **Nachhaltigkeit:** Das Bürogebäude trägt zur umweltbewussten Mobilität bei. Mit zwei E-Ladestationen haben Sie die Möglichkeit, Ihre Elektrofahrzeuge direkt vor Ort aufzuladen.



12. **Vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten:** Egal ob Sie ein Büro, eine Praxis, einen Showroom oder eine Kombination aus verschiedenen Gewerbebereichen benötigen, diese Immobilie bietet Ihnen die Flexibilität für unterschiedlichste geschäftliche Aktivitäten.
14. **Sofort verfügbar:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. Starten Sie ohne Zeitverlust mit Ihrem Unternehmen in diesen erstklassigen Geschäftsräumen.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt diese einmalige Gelegenheit! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Gewerbeimmobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Ziele behilflich zu sein.

### **Information über die monatlichen Kosten:**

- Büromiete € 8,--/m<sup>2</sup>
  - Kellermiete € 3,--/m<sup>2</sup>
  - Parkplatzmiete: je € 35,--
  - Nebenkosten **(BK inkl. Strom):** € 3,65/m<sup>2</sup>
  - Heizkosten: € 0,70/m<sup>2</sup>
  - Lift: € 0,18/m<sup>2</sup>
- alle angeführten Preise sind Nettopreise, zuzüglich 20 % USt

## **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 Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.000m



**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap