

**Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche in
verkehrsgünstiger Lage – jetzt anfragen!**



Objektnummer: 294246

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Nutzfläche:	118,75 m ²
Bürofläche:	118,75 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,07
Kaltmiete (netto)	1.187,50 €
Kaltmiete	1.696,54 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	509,04 €
Heizkosten:	225,63 €
Infos zu Preis:	

Die Preise verstehen sich exkl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

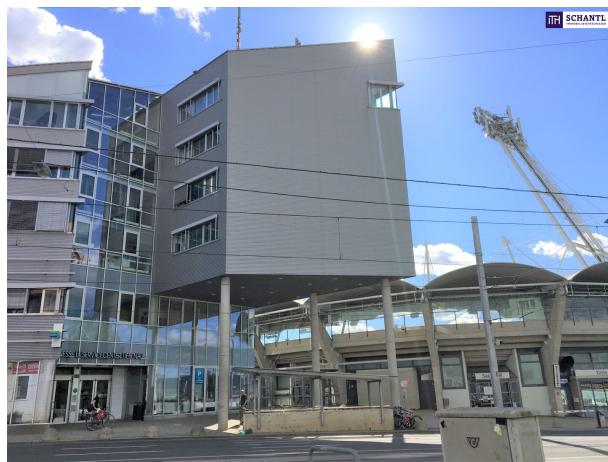
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

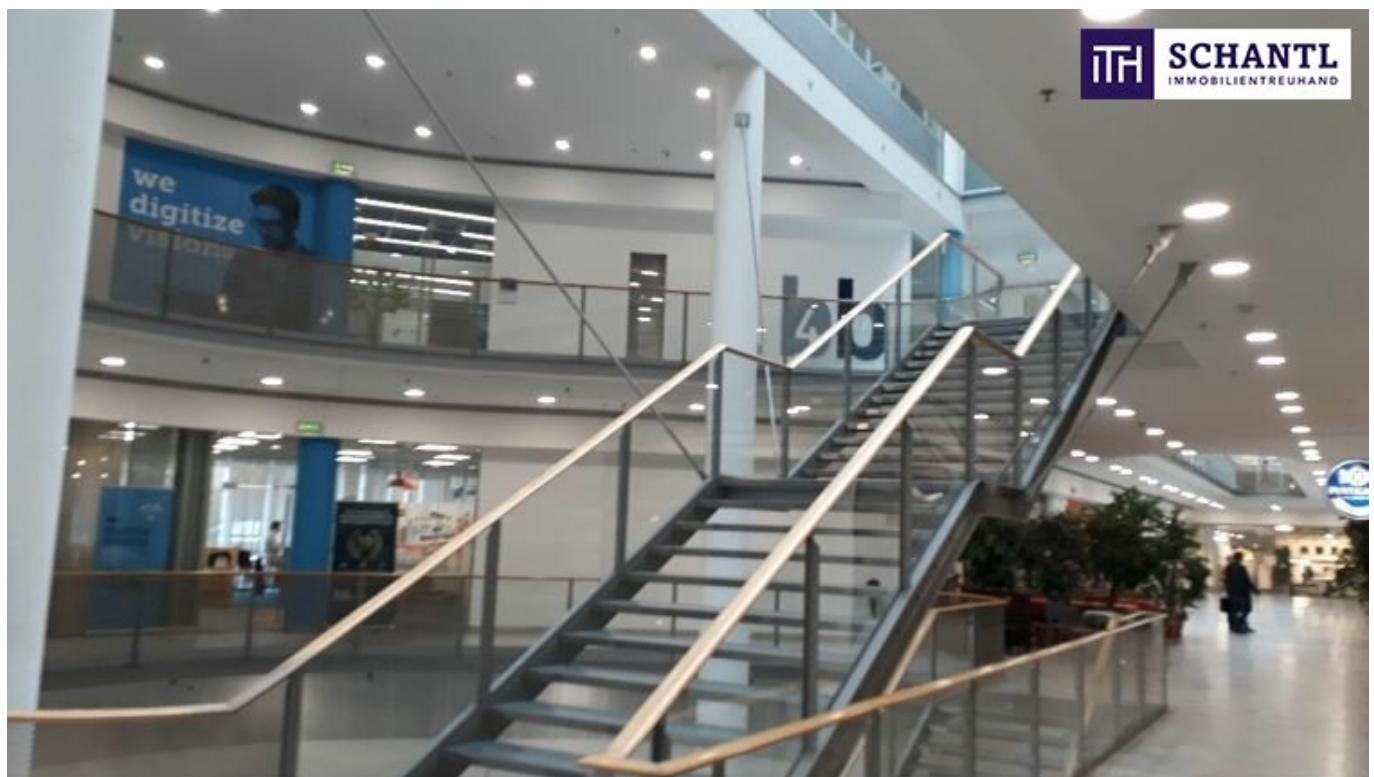
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz





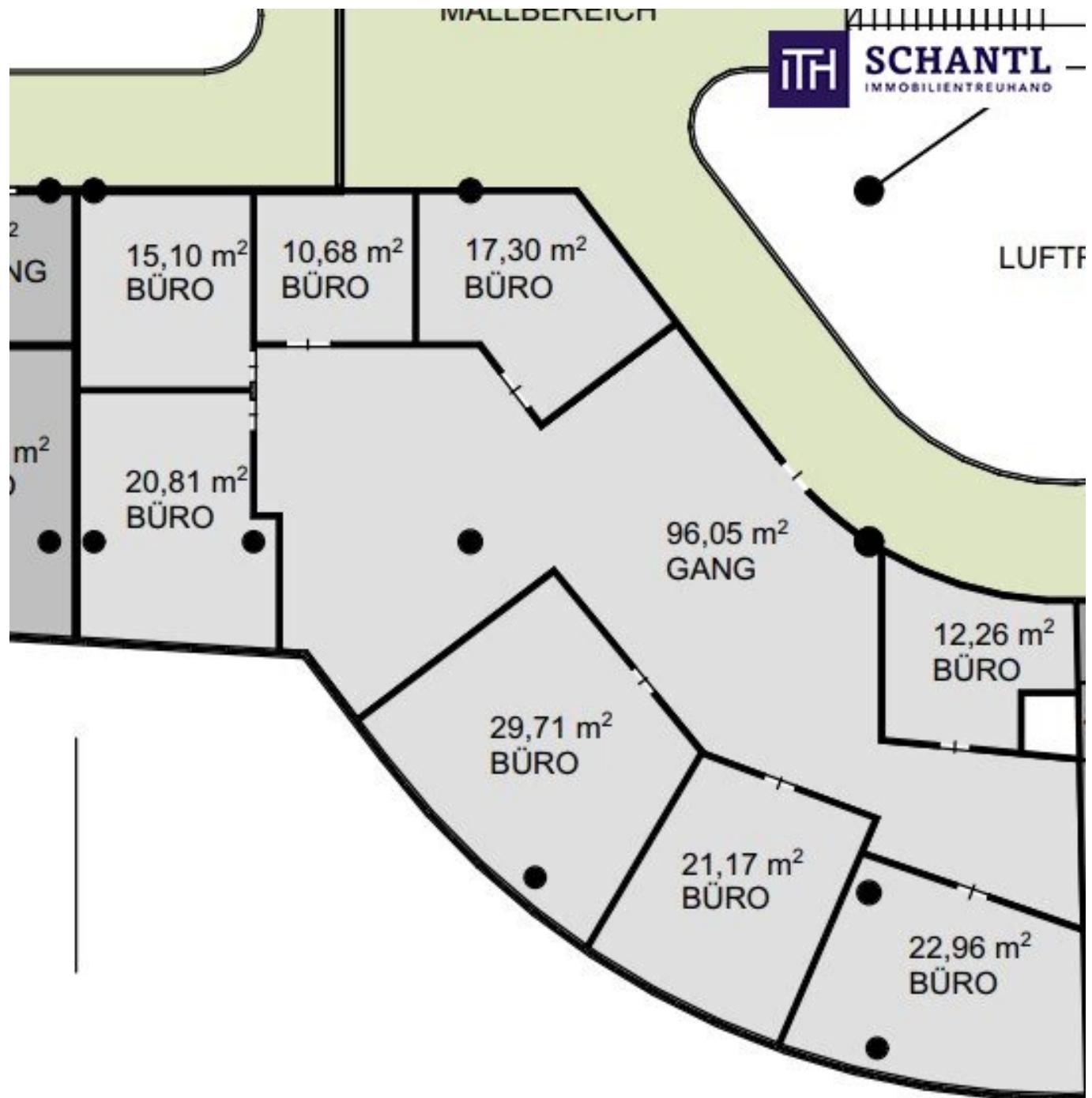
**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:**

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

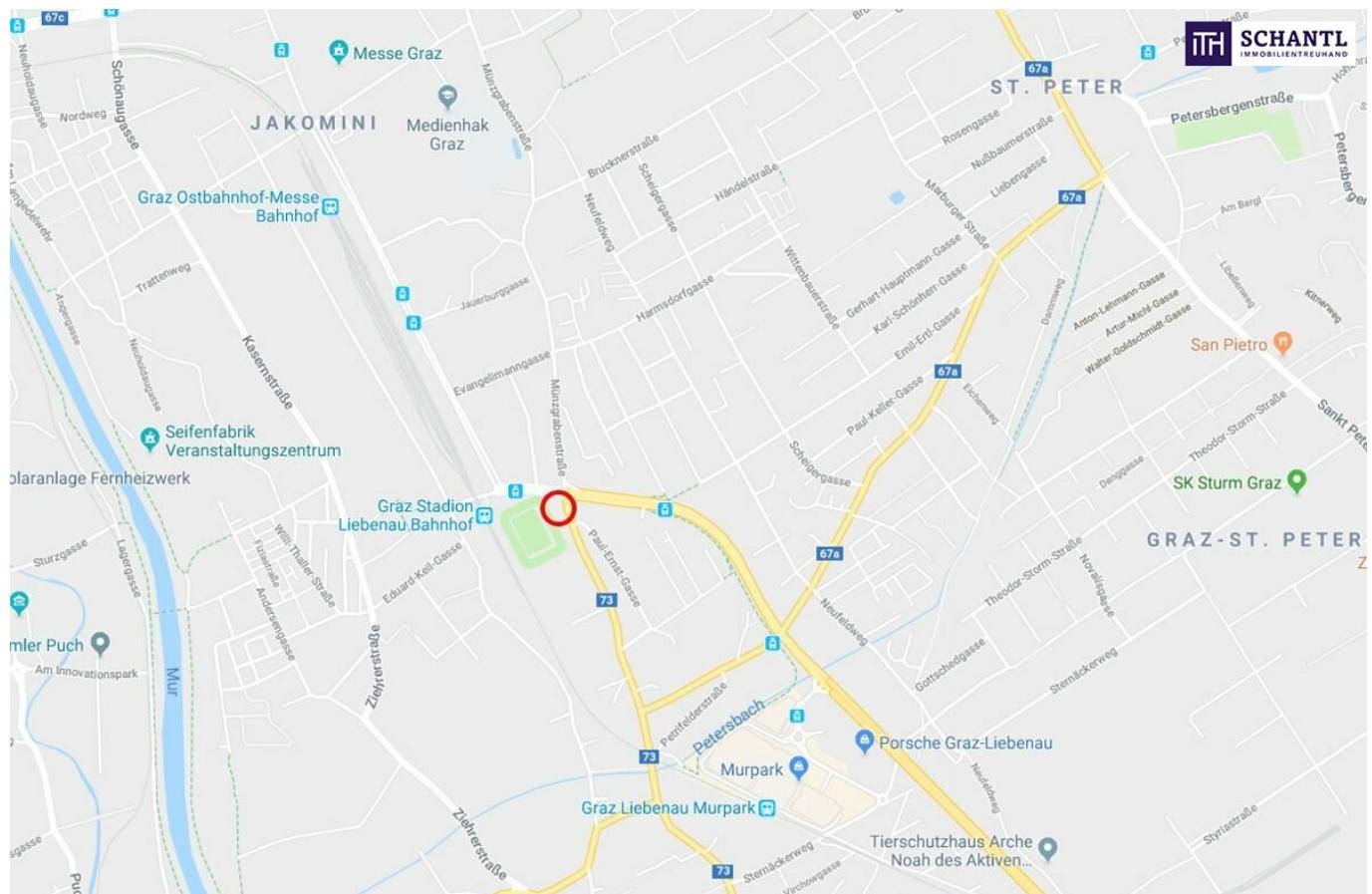
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbereich
Qualitätsseiegel
Top Fotos

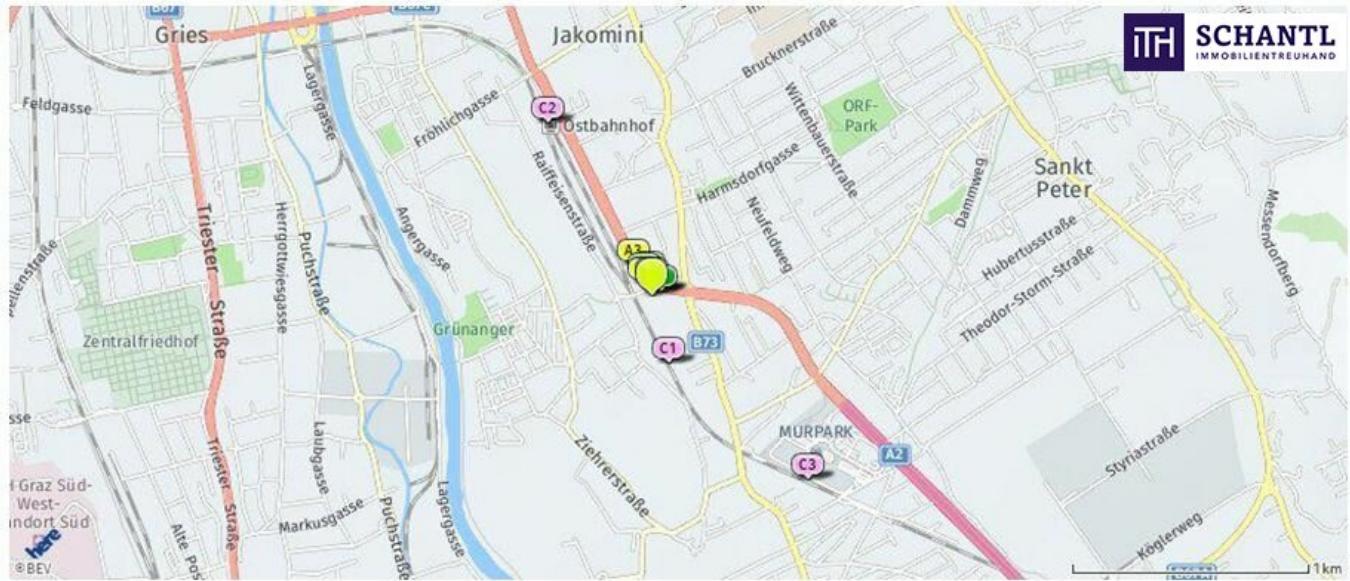
FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT



B16







Bus	Straßenbahn	Lokalbahnhof
A1	Graz Stadion Liebenau (0,05 km)	B1 Graz Stadion Liebenau (0,04 km)
A2	Graz Stadion Liebenau (0,06 km)	B2 Graz Stadion Liebenau (0,08 km)
A3	Graz Stadion Liebenau (0,15 km)	B3 Graz Stadion Liebenau (0,08 km)
		C1 Graz Stadion Liebenau (0,29 km)
		C2 Graz Ostbahnhof- Messe (0,85 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- / 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

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

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche in verkehrsgünstiger Lage – jetzt anfragen!

Diese attraktive Bürofläche befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Gebäudes und bietet eine **Nutzfläche von 118,75 m²**. Die Einheit überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Die Fläche verfügt über einen **Eingangsbereich**, eine **eigene Küche** sowie **mehrere separate nutzbare Räume**, die gut zugänglich sind. Der Zugang erfolgt komfortabel über **Lift und Stiegenhaus**.

Ein besonderer Vorteil ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**:

Die **Straßenbahn hält direkt vor der Haustür**, ebenso ist die **A2-Autobahn in unmittelbarer Nähe**. Optional besteht die Möglichkeit, einen **Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis** anzumieten. Das **Einkaufszentrum Murpark** ist fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Nahversorgungs- und Gastronomieangebote.

Highlights:

- Flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Nutzungskonzepte
- Sehr gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung
- Eigene Küche – ideal für Mitarbeiter
- Zentrale und dennoch verkehrsgünstige Lage
- Optionaler TG-Stellplatz
- Optimale Infrastruktur durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder ein persönliches Beratungsgespräch!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und begleiten Sie mit Fachkompetenz und Sorgfalt durch den gesamten Verkaufsprozess.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** stehen wir Ihnen auch bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und beim nachhaltigen Vermögensaufbau zur Seite.

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 Verfügungsberechtigten 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