

## **Teilrenoviertes Geschäftslokal in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 5420/7351**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,20 €
<b>USt.:</b>	24,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

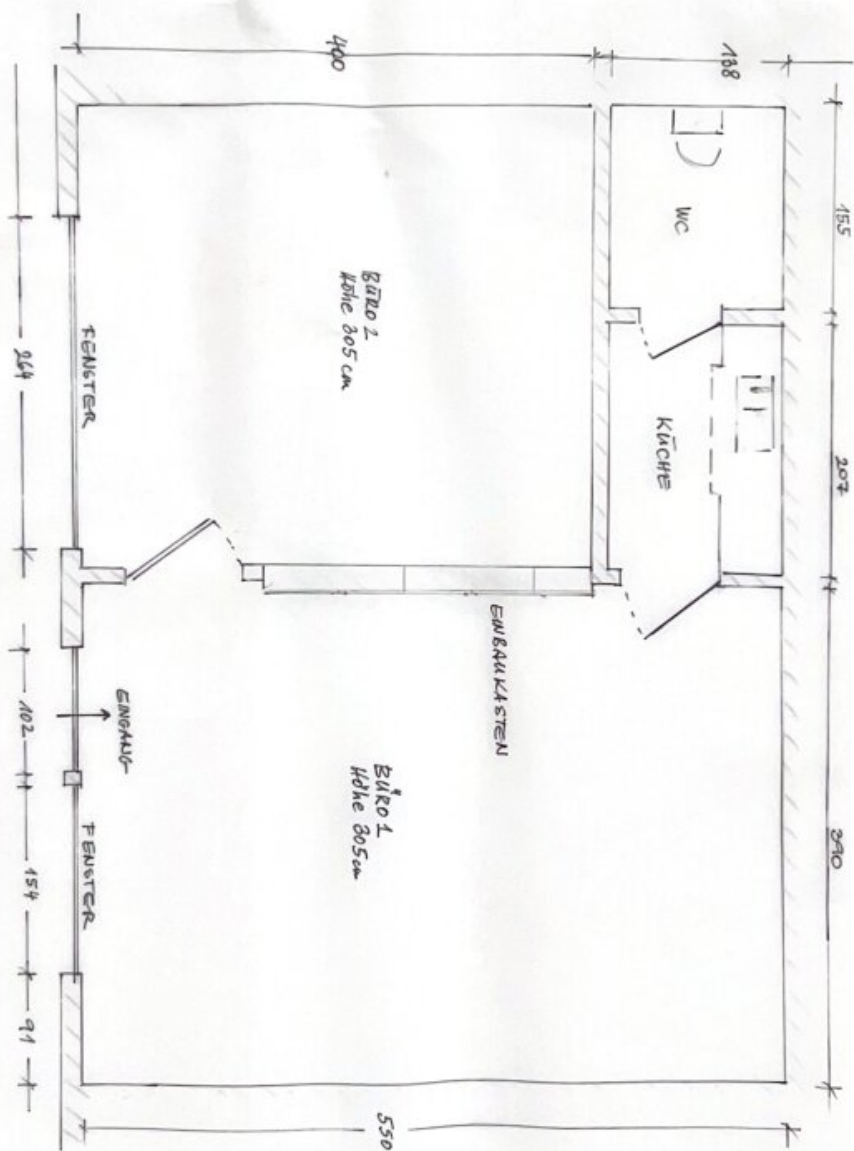


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **modernisierten Geschäftslokal in zentraler Lage? Dann sind Sie hier genau richtig!**

Das attraktive Geschäftslokal besticht mit einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**: eine atemberaubende, lichtdurchflutete und offene Geschäftsfläche sowie ein separates Büro.

Die **Pantryküche ist in einem separaten Raum** untergebracht. Das WC, welches mit einem Waschbecken ausgestattet ist, erreichen Sie über die Küche.

Die **groß geschnittenen und einladenden Räumlichkeiten** werden Sie überzeugen. Die **großzügigen Fensterfronten** bieten Ihnen rund um die Uhr Sonnenlicht.

In der Immobilie finden Sie **einen zeitlosen und neuwertigen Gewerbeboden** sowie einen Kunststoffboden.

Im Jahr 2024 wurde der Boden und die Elektrik erneuert.

### IHRE TOP HIGHLIGHTS:

- + **sehr zentrale Lage**
- + sonnige **Ausrichtung**
- + fantastische Fensterfront
- + **gute Anbindung**

Das Büro liegt in unmittelbarer Nähe der Pfarrkirche Graz - St. Andrä, sodass sie mitten im Geschehen platziert sind. Arbeiten Sie im Herzen von Graz und genießen Sie die **Nähe zur Inneren Stadt**. Sie möchten zu einem Meeting mit einem Kunden ins nächsten Café? Die zentrale Lage verschafft Ihnen hier einen **zeitlichen Vorteil!**

Sie sind neugierig geworden? Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+436763646748](tel:+436763646748), Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap