# Stilvolle Bürofläche im historischen Ambiente – mit Gestaltungsmöglichkeiten




**Objektnummer: 6409/644**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Herrengasse |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8750 Judenburg |
| **Zustand:** | Nach_vereinbarung |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 562,00 m² |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 120,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,50 |
| **Provisionsangabe:** | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner




**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











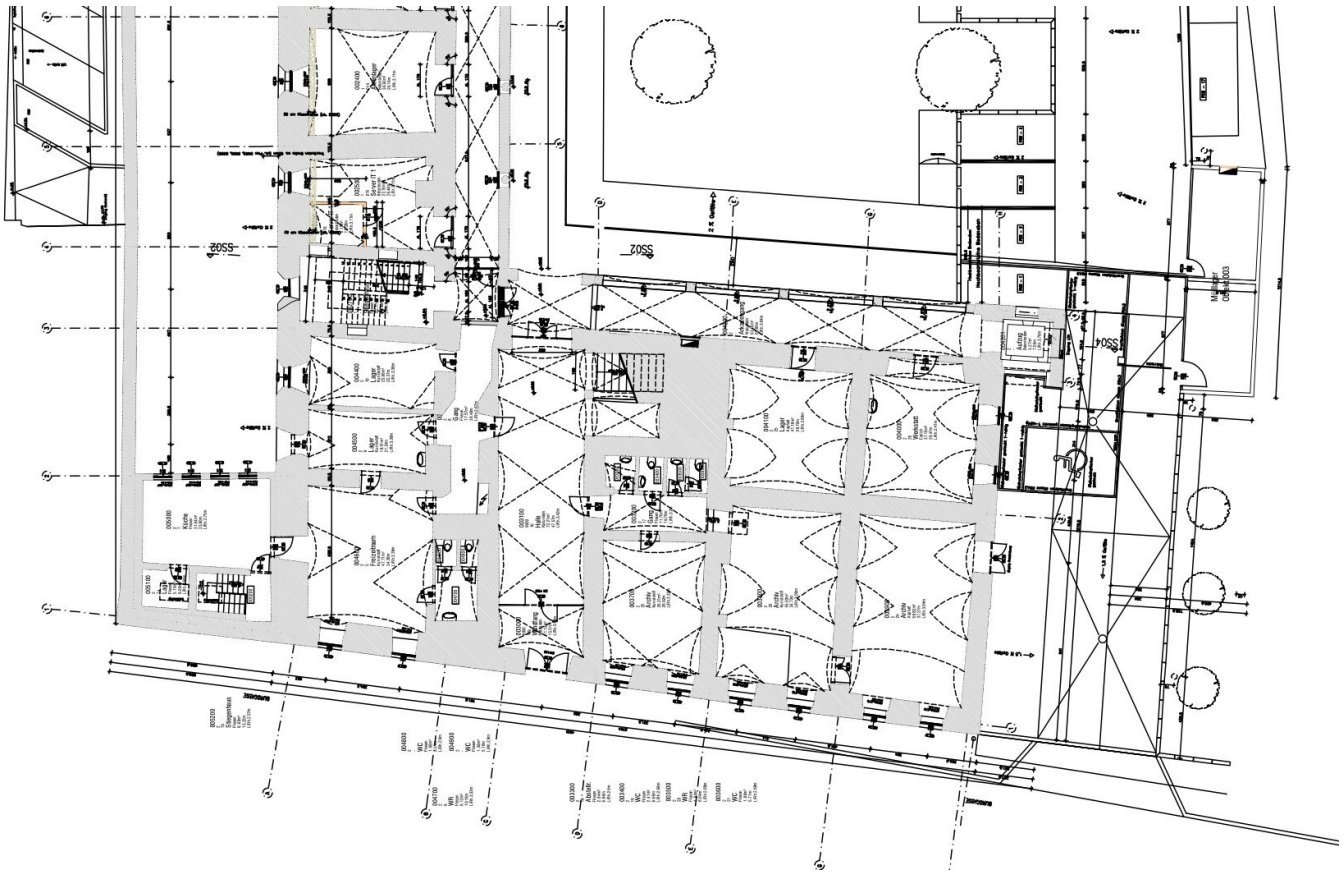












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnlich großzügige **Büro- bzw. Geschäftsfläche mit rund 562 m² Nutzfläche im Erdgeschoss des historischen Gebäudes des Bezirksgericht Judenburg**.

Der Zugang erfolgt über die Burggasse und wird gemeinsam mit der Bildungsdirektion Steiermark – Murau/Murtal genutzt. Dadurch entsteht ein **ruhiges und diskretes Arbeitsumfeld**, das bewusst nicht auf Laufkundschaft ausgerichtet ist und sich besonders für Unternehmen mit Terminbetrieb oder administrativen Tätigkeiten eignet.

Die Immobilie überzeugt durch ihren **eindrucksvollen Altbaucharakter mit historischen Gewölben, großzügigen Raumhöhen und einer besonderen Atmosphäre**.

Der Zugang zur Büroeinheit erfolgt über eine **interne Eisentür innerhalb des Gebäudes**, wodurch sich ein besonders **professioneller Standort** ergibt.

## Flächen & Raumaufteilung

**Gesamtnutzfläche:** ca. **562 m²**

Die Fläche gliedert sich in mehrere funktionale Bereiche:

### Großer Hauptraum mit historischem Gewölbe

Der zentrale Hauptraum beeindruckt durch seine historische Architektur und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ideal geeignet für:

- Open-Office-Konzepte
- Kanzleistrukturen
- Projekt- und Teamflächen
- kreative Nutzungskonzepte

### Zwei separat nutzbare Nebenräume

Geeignet beispielsweise als:

- Besprechungsräume
- Einzelbüros
- Technikräume
- Neben- oder Lagerräume

### Großer Gewölbekeller

Der Gewölbekeller bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Archivflächen
- Lagerflächen
- Serverraum
- Bestandteil eines Erlebnis- oder Nutzungskonzeptes

### Sanitäreinrichtungen

Toilettenanlagen befinden sich **direkt im Objekt** und stehen **Mitarbeiter:innen sowie Besucher:innen** zur Verfügung.

## Sanierung & Mitgestaltung

Für die Fläche sind **Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durch den Vermieter vorgesehen**.

Ein besonderer Vorteil für zukünftige Mieter besteht darin, dass **individuelle Wünsche hinsichtlich Raumgestaltung und Ausstattung – je nach Nutzungskonzept – noch berücksichtigt werden können**.

Die konkrete Ausführung erfolgt **nach Vereinbarung mit dem zukünftigen Mieter**, sodass die Räumlichkeiten optimal an die jeweiligen betrieblichen Anforderungen angepasst werden können.

Dies bietet die Möglichkeit, **moderne Büro- oder Nutzungskonzepte mit dem besonderen**

**Charakter des historischen Gebäudes zu verbinden**.

## Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie richtet sich gezielt an Nutzer:innen, die **keine klassische Schaufensterlage benötigen**, sondern Wert auf **großzügige Flächen, Atmosphäre und Diskretion** legen.

Geeignet unter anderem für:

- Rechtsanwaltskanzleien
- Steuerberatungskanzleien
- Unternehmenssitze / Firmenniederlassungen
- Architektur-, Planungs- oder Ingenieurbüros
- Backoffice-Standorte
- Kreativ- und Projektbüros
- Escape-Room- oder Erlebnisflächen
- Seminar-, Schulungs- und Trainingszentren
- Studio- oder Konzeptflächen

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 <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <7.750m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap