

**Optimal angebundene Lagerhalle mit Büro und Freifläche  
in St. Peter! Ideal für vielseitige Klein- und  
Handwerksbetriebe!**



Immobilien.Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/533**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Lagerfläche:</b>	122,49 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	10,36 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.727,05 €
<b>Kaltmiete</b>	1.886,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,42 €
<b>USt.:</b>	377,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

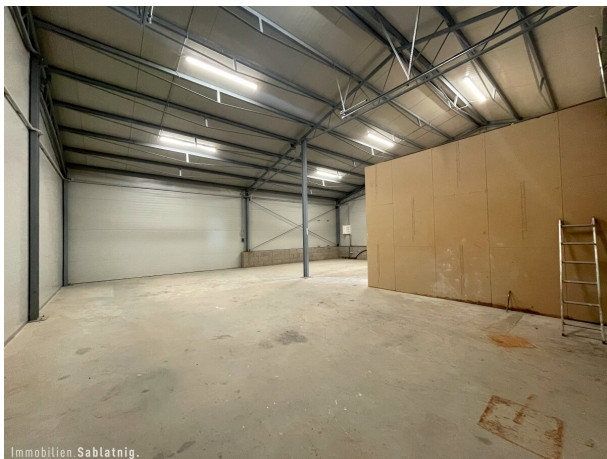


### **Gertrud Sablatnig MBA**

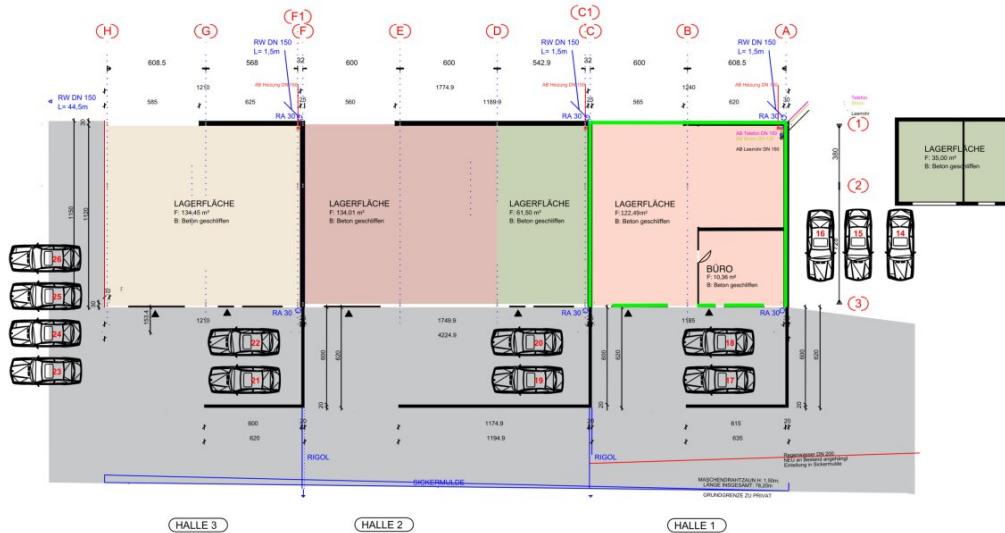
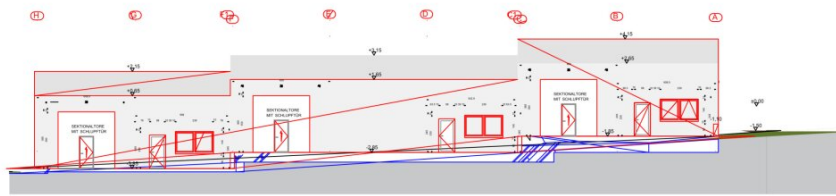
Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







MIETVERTRÄGE  
UND  
ZUGEORDNETE FLÄCHEN  
**EXCELSIOR HOLDING GMBH**  
05.08.2021

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Lagerhalle mit beheizbarem Büroraum an einem top Gewerbestandort in Graz St. Peter. Die Immobilie befindet sich in direkter Lage an der St. Peter Hauptstraße, einer bedeutenden Verkehrsachse im östlichen Teil von Graz, die als wichtige Einfahrtsstraße in die Stadt dient und eine starke Verkehrsfrequenz aufweist. Dank der Lage sind sowohl Kunden als auch Lieferverkehr schnell und einfach erreichbar.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

- Lagerhalle: frei befahrbar mit großzügigem Rolltor (ca. 3,5 m x 3,5 m) – **ideal für Warenumsclilag und Lagerungszwecke.**
- Boden: geschliffener Betonboden für robuste Nutzung.
- Büroraum: integriert und beheizbar – zur flexiblen Nutzung
- Parkfläche: Vor der Halle stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Außenfläche zur Verfügung – nutzbar für Kundenparkplätze, Lieferzone oder Logistikflächen.

Die Lagerhalle verfügt über keinen Wasseranschluss und keine eigene sanitäre Ausstattung! - eine WC-Anlage befindet sich im angrenzenden Nebengebäude und steht zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Lagerhalle eignet sich ideal für Unternehmen aus Handel, Handwerk oder Produktion und überzeugt durch eine funktionale Lagerhalle mit integriertem Büroteil an einem strategisch attraktiven Standort in Graz.

**Hinweis: Eine Verwendung für KFZ-Reparaturbetriebe oder Werkstätten ist ausdrücklich ausgeschlossen!**

---

### MIETKOSTEN:

- Halle inkl. Büro: € 1.727,05 netto / p.m.
- Betriebskosten: € 159,42 netto / p.m.
- zzgl. Strom nach Verbrauch

- Parkplatz Freifläche 100m<sup>2</sup> inkludiert

Alle Kosten verstehen sich zzgl.Ust

Mindestmietdauer: 3 - 5 Jahre befristet

Kaution: € 6.500,00

---

## LAGE&INFRASTRUKTUR

- Attraktive Lage im Grazer Stadtteil St. Peter mit ausgezeichneter Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen.
- Die St. Peter Hauptstraße zählt zu den Haupteinfallsstraßen nach Graz und eignet sich daher ideal für gewerbliche Nutzungen mit hohem Raum für Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.
- Gute Anbindung an den Autobahnknoten Graz-Ost sowie an das städtische Verkehrssystem erleichtern logistische Abläufe und Kundenverkehr gleichermaßen.

Die Lage an einer gut angebotenen Hauptstraße gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten!

Für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap