Attraktive Büroflächen in bester Lage – perfekt für Ihr wachsendes Unternehmen im Herzen der Business-Region!



Objektnummer: 275287

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Nutzfläche:	246,04 m²
Bürofläche:	246,04 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,07
Kaltmiete (netto)	2.460,40 €
Kaltmiete	3.515,09 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	964,48 €
Heizkosten:	467,48 €
Sonstige Kosten:	90,21 €

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

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.








we
digitize












Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT



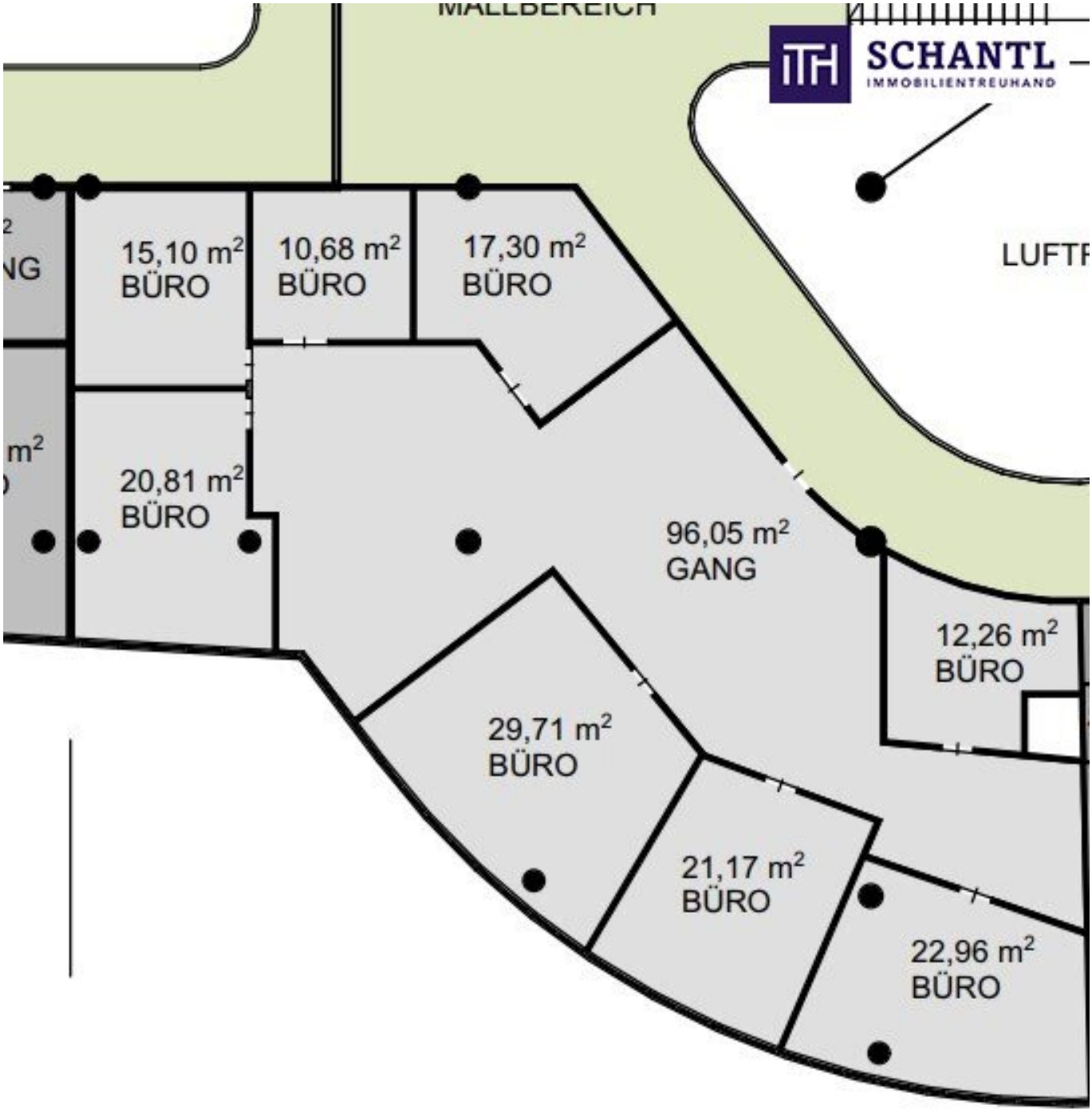




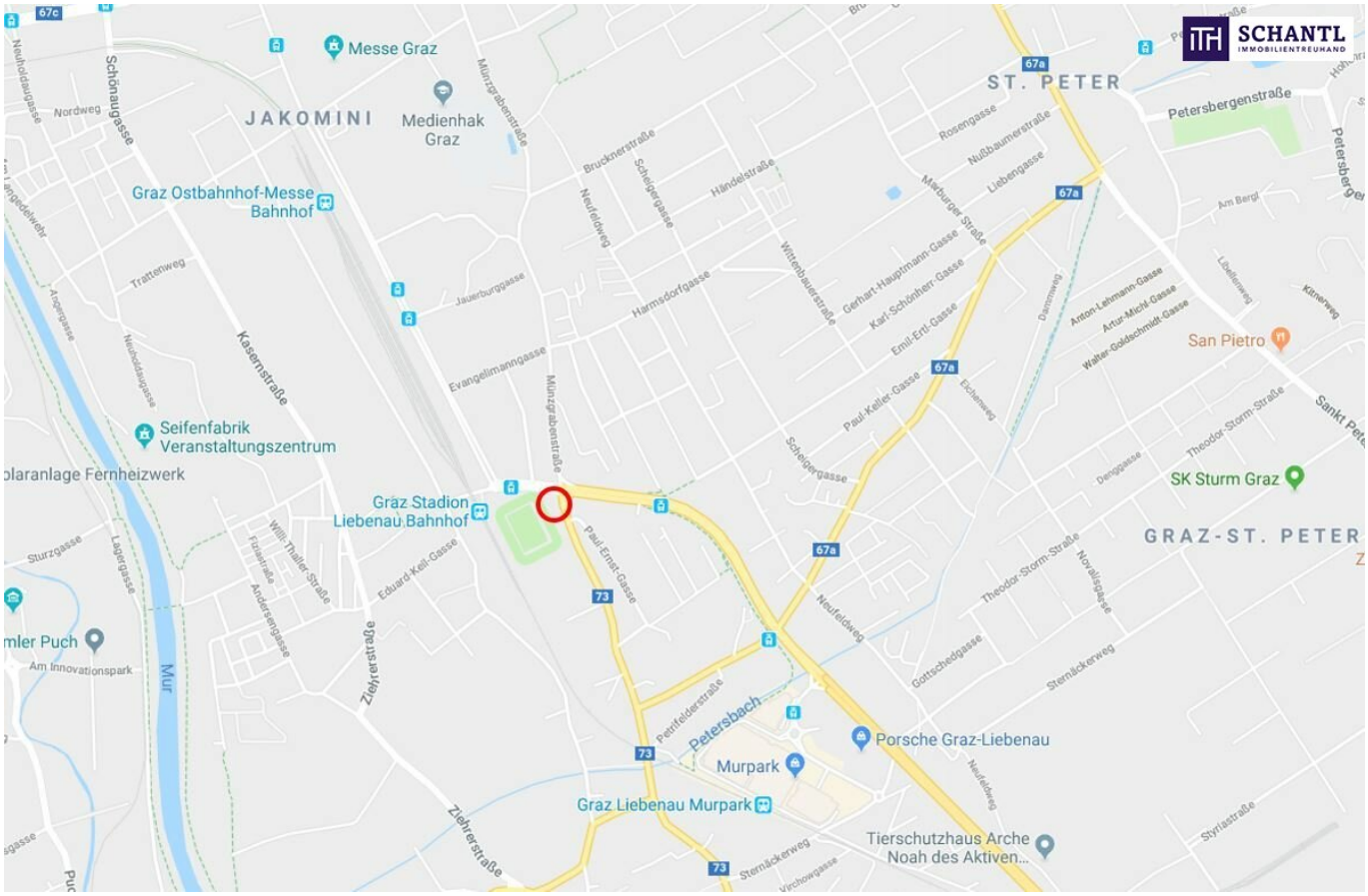




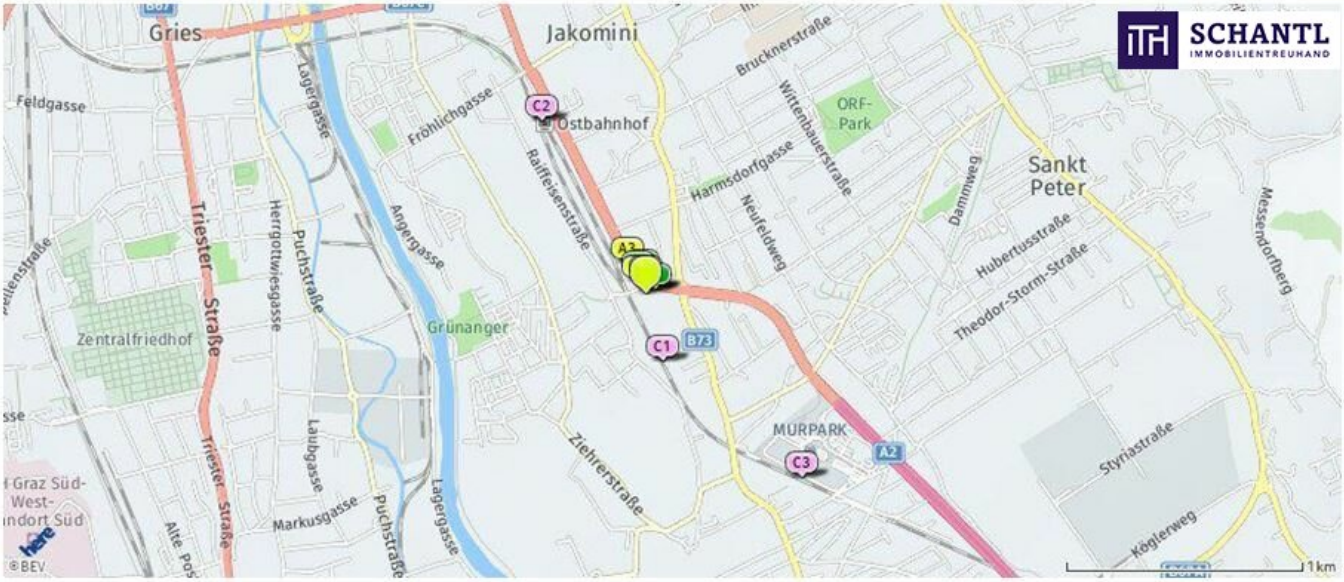

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
15,10 m²
BÜRO
10,68 m²
BÜRO
17,30 m²
BÜRO
20,81 m²
BÜRO
96,05 m²
GANG
12,26 m²
BÜRO
29,71 m²
BÜRO
21,17 m²
BÜRO
22,96 m²
BÜRO

B16


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Messe Graz
JAKOMINI
Medienhak Graz
ST. PETER
Petersbergenstraße
Graz Ostbahnhof-Messe Bahnhof
Kasernstraße
Seifenfabrik Veranstaltungszentrum
Graz Stadion Liebenau Bahnhof
San Pietro
SK Sturm Graz
GRAZ-ST. PETER
Petersbach
Murpark
Porsche Graz-Liebenau
Graz Liebenau Murpark
Tierschutzhaus Arche Noah des Aktiven...
Am Innovationspark
Mur
Ziehrerstraße
Paul-Ernst-Gasse
Münzgrabenstraße
Schönaugasse
Trattenweg
Jauerburggasse
Evangelimanngasse
Harmsdorfgasse
Scheiergasse
Neufeldweg
Händelstraße
Brucknerstraße
Rosengasse
Nußbaumerstraße
Liebengasse
Marburger Straße
Gerhart-Hauptmann-Gasse
Karl-Schönherr-Gasse
Emil-Ertl-Gasse
Paul-Keller-Gasse
Anton-Lehmann-Gasse
Artur-Michl-Gasse
Walter-Goldschmidt-Gasse
Theodor-Storm-Straße
Novalisgasse
Gottschedgasse
Sternäckerweg
Eduard-Keil-Gasse
Willi-Theiler-Straße
Andersengasse
Lagergasse
Sturzgasse
Petrifelderstraße
Styriastraße
Am Bergl
Dauensteig
Echelweg
Denggasse
Löwelfeldweg
Klinerweg
67a
67c
73


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
FITINN Fitnessstudio
Hooters
Merkur Arena
Graz Stadion
Liebenau Bahnhof



Bus		Straßenbahn		Lokalbahnhof	
A1	**Graz Stadion Liebenau** (0,05 km)	B1	**Graz Stadion Liebenau** (0,04 km)	C1	**Graz Stadion Liebenau** (0,29 km)
A2	**Graz Stadion Liebenau** (0,06 km)	B2	**Graz Stadion Liebenau** (0,08 km)	C2	**Graz Ostbahnhof-Messe** (0,85 km)
A3	**Graz Stadion Liebenau** (0,15 km)	B3	**Graz Stadion Liebenau** (0,08 km)	C3	**Graz Liebenau Murpark** (1,02 km)

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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- / Gesundenvers.
- 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

Attraktive Büroflächen in bester Lage – perfekt für Ihr wachsendes Unternehmen im Herzen der Business-Region!

Diese moderne Bürofläche im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Gebäudes bietet auf 246,04 m² die ideale Umgebung für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und Effizienz legen. Die sorgfältige Raumaufteilung und das freundliche Ambiente schaffen optimale Bedingungen für produktives Arbeiten.

Der großzügige Empfangsbereich mit rund 96 m² kann als stilvoller Empfang und einladender Wartebereich für Kunden und Besucher genutzt werden. Die Bürofläche ist in 8 separate Einheiten unterteilt, die zwischen 10 m² und 29 m² groß sind und sich flexibel an verschiedene Arbeitsanforderungen anpassen lassen. Jedes Büro ist separat zugänglich, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Zudem bietet das Stockwerk separate Damen- und Herren-WCs für zusätzlichen Komfort.

Nutzen Sie die erstklassige Lage in 8041 Graz, die moderne Ausstattung und die durchdachte Struktur – diese Bürofläche bietet alles, was Ihr Unternehmen benötigt.

Facts:

2. **Gesamtnutzfläche**: 246,04 m² im 1. Obergeschoss eines modernen Gebäudes.

4. **Flexible Bürozonen**: 8 separate Einheiten zwischen 10 m² und 29 m², individuell nutzbar.

6. **Großzügiger Empfang**: Empfangsbereich von ca. 96 m², auch als Wartebereich geeignet.

8. **Komfortable Ausstattung**: Separate Damen- und Herren-WCs im Stockwerk.

10. **Top-Lage in Graz**: Attraktiver Standort mit modernen Sicherheitsstandards.

Highlights:

- **Moderne Architektur**: Stilvolles, zeitgemäßes Gebäude mit ansprechendem Design.
- **Flexible Raumnutzung**: 8 separate Büroeinheiten, die individuell gestaltet und genutzt werden können.
- **Optimale Belichtung**: Große Fenster sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen.
- **Angenehmes Raumklima**: Klimatisierte Büros bieten Komfort in jeder Jahreszeit.
- **Zentrale Lage**: Gut erreichbar in 8041 Graz, nahe öffentlicher Verkehrsmittel.
- **Hochwertige Materialien**: Sorgfältig ausgewählte Materialien für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.
- **Großzügiger Empfangsbereich**: Ideal als Repräsentations- und Wartebereich für Kunden und Gäste.
- **Separate WCs**: Damen- und Herren-WCs auf dem Stockwerk für zusätzlichen Komfort.
- **Parkmöglichkeiten**: Ausreichend Parkplätze in der Nähe für Mitarbeiter und Besucher.
- **Professionelles Ambiente**: Eine durchdachte Raumaufteilung, die effizientes Arbeiten fördert.

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

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 <1.500m

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