

**Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg:
Moderne Gewerbefläche in bester Lage von
Graz-Straßgang!**



Objektnummer: 278919

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Nutzfläche:	135,69 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.289,06 €
Kaltmiete	1.818,25 €
Miete / m²	9,50 €
Betriebskosten:	529,19 €
Infos zu Preis:	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

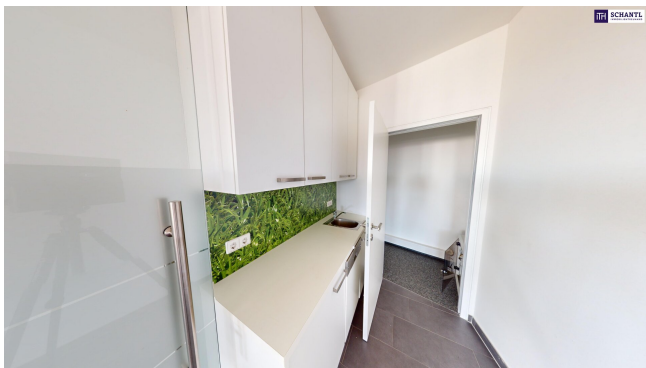


Patrick Hrauda, BA

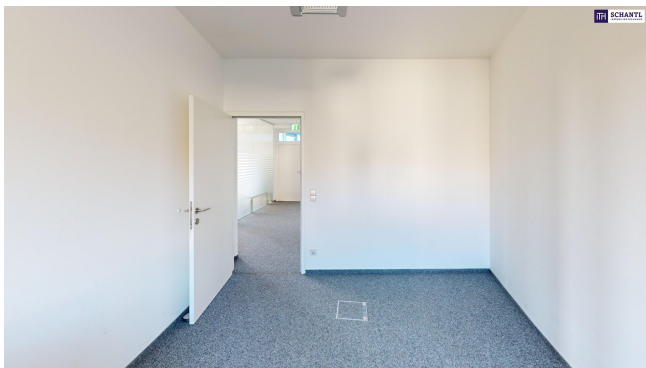
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

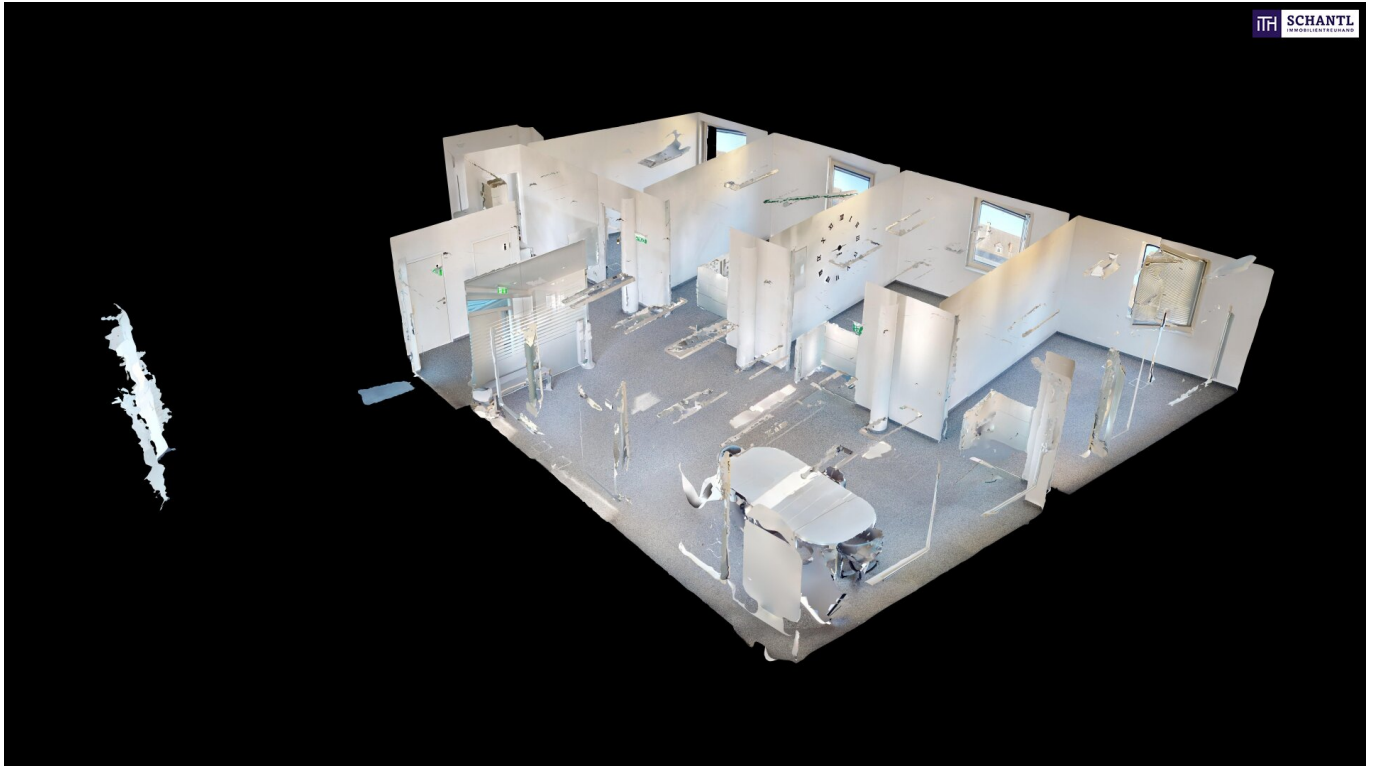
T +43 664 54 11 047











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

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

OFFICE GRAZ
Schantl ITF
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT





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- / 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

Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg: Moderne Gewerbefläche in bester Lage von Graz-Straßgang!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang bietet die perfekte Kombination aus strategischer Lage, moderner Raumaufteilung und repräsentativer Atmosphäre. Mit großzügigen Flächen und durchdachter Infrastruktur ist dieses Objekt optimal für erfolgreiche Unternehmen jeder Branche geeignet.

Hier geht's zum [360° - Rundgang](#)

Facts:

- **Nutzfläche:** 135,69 m²
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister
- **Verkehrsgünstige Lage:** Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung
- **Zusätzliche Einheiten verfügbar:** Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen
- **Moderne Infrastruktur:** Hochwertige Ausstattung und effiziente Raumaufteilung
- Befristung auf 5 Jahre
- Befristung auf 3 Jahre: HMZ netto € 9,00 pro Monat und m²

Highlights:

2. **Exklusive Lage** – Hervorragende Anbindung an die A9 und das öffentliche Verkehrsnetz

4. **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre

6. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – Ideal für Start-ups, etablierte Firmen oder innovative Konzepte

8. **Modern ausgestattete Teeküche** – Perfekt für Pausen und kleine Meetings

10. **Repräsentative Atmosphäre** – Ideal für Kundengespräche und Meetings

12. **Optimale Raumaufteilung** – Effiziente Arbeitsflächen mit separaten Büros und Großraumbereich

14. **Hochwertige Ausstattung** – Moderne Böden, Beleuchtung und Anschlüsse

16. **Erweiterbare Flächen** – Option auf zusätzliche Einheiten für wachsende Unternehmen

18. **Angenehmes Arbeitsumfeld** – Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

20. **Aktuell vermietet - Mieter möchte aus MV aussteigen, Übergabedatum ist somit zu vereinbaren.**

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 11,51 m²

- **Großraum-Büro:** 50,41 m²

- **Büro:** 16,98 m²
- **Büro:** 17,09 m²
- **Büro:** 13,97 m²
- **Büro:** 10,97 m²
- **Teeküche:** 4,71 m²
- **WC:** 3,68 m²
- **WC:** 4,04 m²
- **Abstellraum:** 2,33 m²

Lage & Erreichbarkeit

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen.

Ihr Erfolg beginnt hier

Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:

- 1. OG - Top 3 - 230,47 m²:

Miete: € 2.074,23 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 898,83 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 8 - 137,73 m²:

Miete: € 964,11 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 537,15 zzgl. 20 % USt

Tiefgaragen-Abstellplätze:

- Stapelparker je Stück netto € 65,00 pro Monat
- Fixparker je Stück netto € 85,00 pro Monat

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!

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 <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap