

## **Moderne Bürofläche im Herzen von Graz-Andritz**



**Objektnummer: 5420/8019**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8045 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 12,49 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 185,83 €                         |
| Heizkosten:                   | 106,90 €                         |
| USt.:                         | 58,55 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Krenn**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12





**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 228 628

## Objektbeschreibung

Diese **Büro/Praxis Immobilie lässt Ihr Herz** höherschlagen: die **hervorragende Lage**, mitten in **Andritz mit bester Infrastruktur**, sowie die **ausgezeichnete Raumaufteilung** überzeugen Sie im Handumdrehen!

Die lichtdurchflutete **2-Zimmer-Immobilie** bietet Ihnen 2 helle Büroräume - diese sind mit einem **Parkett Boden** ausgestattet. Es befindet sich in der **Nähe ein Internetknoten - Verteiler** der das senden von **großen Datenmengen** zulässt, weiters ist eine **neuwertige Netzwerkverkabelung mit Server vorhanden**.

Die **Vollausgestattete Küche** lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer bietet eine **Walk-In Dusche** und ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Die **Schallschutz - Fenster** bieten eine herausragende Wohnqualität. Weiters erwartet Sie ein **Abstellraum und ein geräumiges Kellerabteil**.

**Das besondere HIGHLIGHT sind die 2 Tiefgaragenplätze zusätzlich zum Kaufpreis pro Stk. € 20.000,-- müssen aber nicht Miterworben werden!!**

### **IHRE HIGHLIGHTS:**

- Lift im Haus - bequem können Ihre Kunden Sie erreichen.
- 2 Tiefgaragen Parkplätze – für Sie und Ihren Mitarbeiter oder Kunden

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 06641451733. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Robert Krenn, 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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap