3 RÄUME FÜR IHREN ERFOLG! Charmantes 57-m²-Büro in der Grazer Innenstadt



Objektnummer: 299751

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	57,00 m²
Bürofläche:	57,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaltmiete (netto)	769,50 €
Kaltmiete	1.005,48 €
Betriebskosten:	235,98 €
USt.:	201,10 €

Infos zu Preis:

Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc


KI-bearbeitet

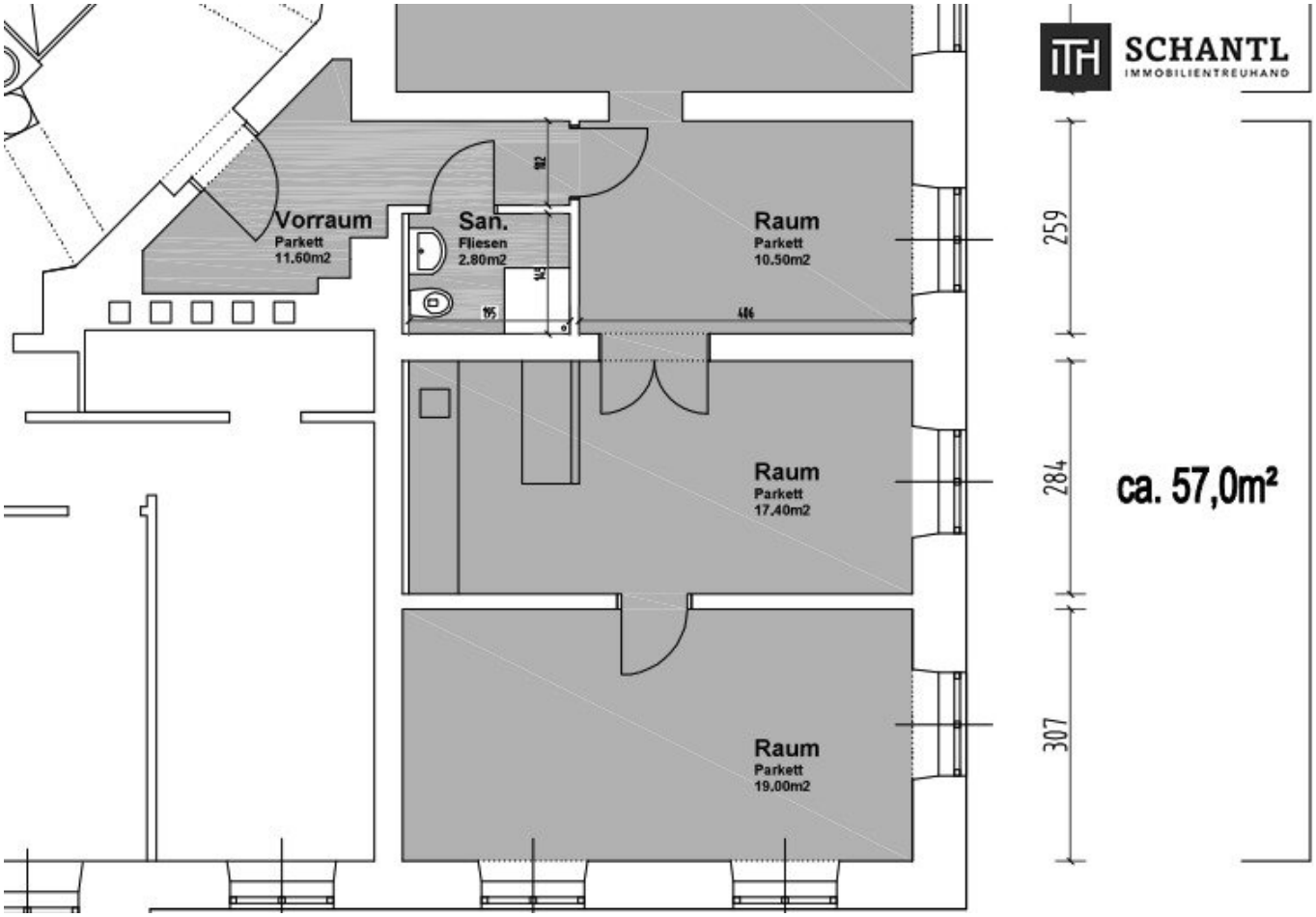





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
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
Vorraum
Parkett
11.60m2
San.
Fliesen
2.80m2
Raum
Parkett
10.50m2
Raum
Parkett
17.40m2
Raum
Parkett
19.00m2
259
284
307
ca. 57,0m²

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

3 RÄUME FÜR IHREN ERFOLG! Charmantes 57-m²-Büro in der Grazer Innenstadt

MODERNE UND LIEBEVOLL SANIERTE BÜROFLÄCHE IN GRAZ

Dieses stilvoll sanierte City Office vereint **repräsentativen Altbaucharme** mit moderner Funktionalität und schafft die perfekte Umgebung für erfolgreiche Unternehmen. In einer begehrten Grazer Stadtlage erwartet Sie eine Bürofläche, die Professionalität, Komfort und eine **erstklassige Geschäftsadresse** auf einzigartige Weise verbindet.

Auf rund **57 m²** stehen Ihnen drei hervorragend geschnittene Räume zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kanzleien, Agenturen, Dienstleistungsunternehmen, Beratungsfirmen oder Praxen bieten. Die hochwertigen, modernisierten Räumlichkeiten überzeugen mit einem repräsentativen Erscheinungsbild und schaffen eine Arbeitsatmosphäre, die Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen begeistert.

Ein **Personenlift** gewährleistet einen komfortablen und barrierefreien Zugang, während die vorhandene Küche den Büroalltag angenehm ergänzt. Der ausgezeichnete Gesamtzustand ermöglicht einen sofortigen Bezug und einen reibungslosen Start an Ihrem neuen Unternehmensstandort.

Die **zentrale Lage** zählt zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale Anbindungen an den öffentlichen Verkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dadurch profitieren Sie und Ihre Kunden von **höchster Erreichbarkeit** sowie einer Infrastruktur, die den Arbeitsalltag komfortabel und effizient gestaltet.

Positionieren Sie Ihr Unternehmen dort, wo Qualität, Professionalität und Sichtbarkeit aufeinandertreffen. Dieses exklusive City Office bietet die ideale Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg und einen repräsentativen Auftritt im Herzen von Graz.

Facts

- Altbauarchitektur mit modernisiertem Innenraum
- **Drei flexibel** nutzbare Büroräume

- Komfortabler Zugang durch **Personenlift**
- Sofort bezugsfertige Bürofläche
- Durchdachtes Raumkonzept für professionelle Nutzung
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Einheit
- **Eigener Küchenbereich** für Mitarbeiter und Kunden
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Kombination aus historischem Charme und modernem Standard
- Vielseitig für unterschiedliche Branchen nutzbar
- Repräsentativer Unternehmensstandort
- **Kurze Wege** zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Effiziente Flächennutzung auf kompaktem Grundriss
- Top Arbeitsbedingungen durch helle Räume
- Hochwertig modernisierte Büroflächen
- **Sofortige Betriebsaufnahme** möglich

- Attraktives Umfeld mit Gastronomie und Dienstleistungen
- Perfekte Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter
- Langfristig planbarer Mietstandort
- Professionelles Arbeitsumfeld in urbaner Lage

HIGHLIGHTS

- Arbeiten in einem Ambiente mit **besonderem Altbaucharakter**
- Empfang von Kunden in einem professionellen und stilvollen Umfeld
- Inspirierende Arbeitsatmosphäre für kreative und strategische Tätigkeiten
- **Hohe Aufenthaltsqualität** für Mitarbeiter und Geschäftspartner
- Flexible Raumstruktur für individuelle Unternehmenskonzepte
- Idealer Rahmen für **erfolgreiche Kundengespräche** und Meetings
- Harmonisches Zusammenspiel aus **Tradition und zeitgemäßem Design**
- Arbeitsumgebung, die Motivation und Produktivität fördert
- Professioneller Auftritt vom ersten Eindruck bis zum letzten Detail
- Perfekte Grundlage für langfristiges Unternehmenswachstum

- Optimale Voraussetzungen für fokussiertes und effizientes Arbeiten
- Räumlichkeiten mit Charakter und unverwechselbarer Identität
- Umfeld, das Professionalität und Seriosität ausstrahlt
- Bürofläche mit **besonderem Wohlfühlfaktor** im Arbeitsalltag

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Ob Kanzlei, Agentur, Beratung, Büro, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen – die vier separaten Räume ermöglichen eine flexible Gestaltung entsprechend der individuellen betrieblichen Anforderungen.

Die Kombination aus **modernem Sanierungsstandard**, eigener Küche und getrennten Sanitärbereichen bietet optimale Voraussetzungen für einen komfortablen und professionellen Arbeitsalltag.

Durch die mögliche **Erweiterung auf rund 160 m²** eignet sich der Standort zudem hervorragend für Unternehmen, die bereits heute ihre zukünftige Entwicklung und weiteres Wachstum berücksichtigen möchten.

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap