

City Office Graz 104 m² | 4 Räume | Lift | Küche | stilvoll & modern saniert



Objektnummer: 299720

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	104,00 m ²
Bürofläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaltmiete (netto)	1.404,00 €
Kaltmiete	1.834,56 €
Betriebskosten:	430,56 €
USt.:	366,91 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

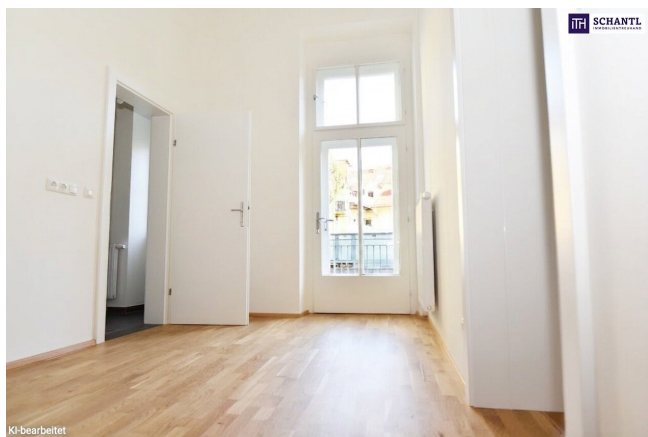
Provisionsangabe:

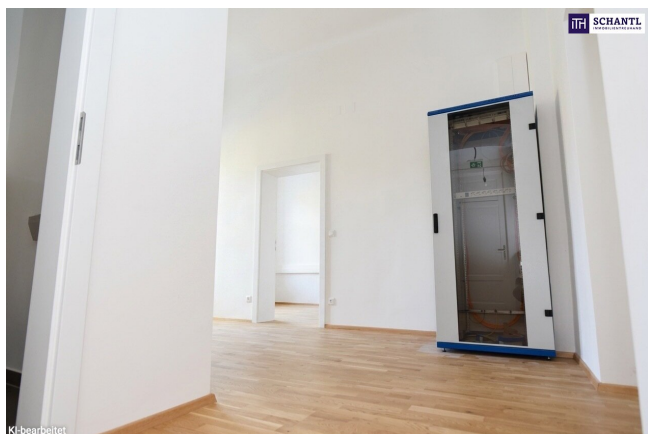
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc





Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos

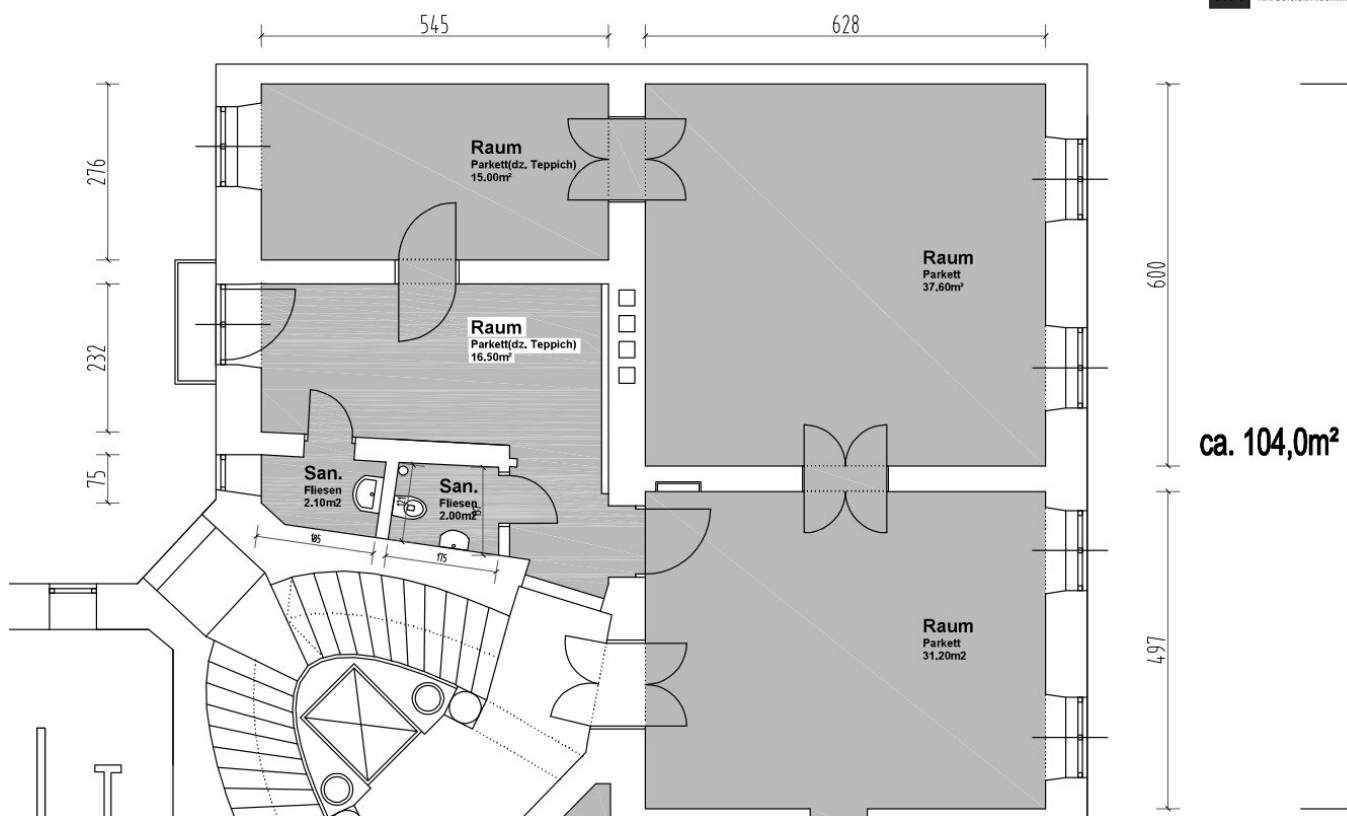


Infrastrukturbericht

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

City Office Graz 104 m² | 4 Räume | Lift | Küche | stilvoll & modern saniert

MODERNE UND LIEBEVOLL SANIERTE BÜROFLÄCHE IN GRAZ

Mitten im Herzen von Graz, direkt über dem traditionsreichen **Gösser Bräu**, erwartet Sie diese außergewöhnlich attraktive Büroeinheit, die derzeit auf rund **104 m²** modernes Arbeiten mit stilvollem Ambiente verbindet. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail **hochwertig saniert** und präsentiert sich in einem **erstklassigen Zustand**. Helle, großzügige Räume, stilvolle Parkettböden und die charakteristischen Altbauelemente schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit besonderem Charme. Perfekt für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld und einen hochwertigen Unternehmensauftritt legen.

Die im 2. Obergeschoss gelegene Bürofläche ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar und bietet mit vier großzügigen, separat nutzbaren Räumen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Einzelbüros, Teamflächen, Besprechungszimmer oder ein einladender Empfangsbereich – hier lassen sich unterschiedlichste Nutzungskonzepte flexibel umsetzen.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die bestehende Bürofläche von derzeit rund 104 m² auf insgesamt rund 160 m² zu erweitern. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen mit Wachstumsperspektive, die bereits heute an morgen denken und zusätzliche Flächen bei Bedarf unkompliziert integrieren möchten.

Eine moderne Küche sowie ein getrenntes Badezimmer und WC schaffen zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden. Das Badezimmer verfügt zudem über eine Dusche und unterstreicht die hochwertige Ausstattung der Immobilie.

Dank der zentralen Innenstadtlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen sowie einer optimalen Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

5 HIGHLIGHTS

- Liebevoll und hochwertig neu **sanierte Bürofläche**

- **ca. 104 m²** mit vier flexibel nutzbaren Räumen
- **Erweiterungsmöglichkeit** auf insgesamt rund 160 m²
- Personenaufzug vorhanden
- Zentrale Grazer Lage mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und Erreichbarkeit

10 FAKTEN AUF EINEN BLICK

- Ca. **104 m²** Nutzfläche
- **Erweiterung** auf rund **160 m²** möglich
- Vier separate und vielseitig nutzbare Räume
- Die gesamte Einheit wurde **neu und liebevoll saniert**
- Lage im **2. Obergeschoss**
- **Personenaufzug** vorhanden
- **Hochwertige** Parkettböden und stilvolle Altbauelemente
- **Repräsentative** Geschäftsadresse direkt im Herzen von Graz
- Ideal für Unternehmen mit langfristiger Wachstumsperspektiv

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