4 RÄUME. MITTEN IN GRAZ! 104 m² Citybüro mit Lift und Küche in der Neutorgasse



Objektnummer: 299720

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	104,00 m²
Bürofläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * 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.

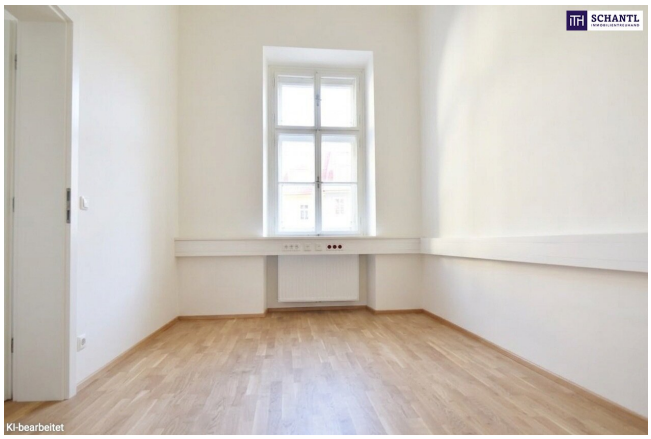
Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet

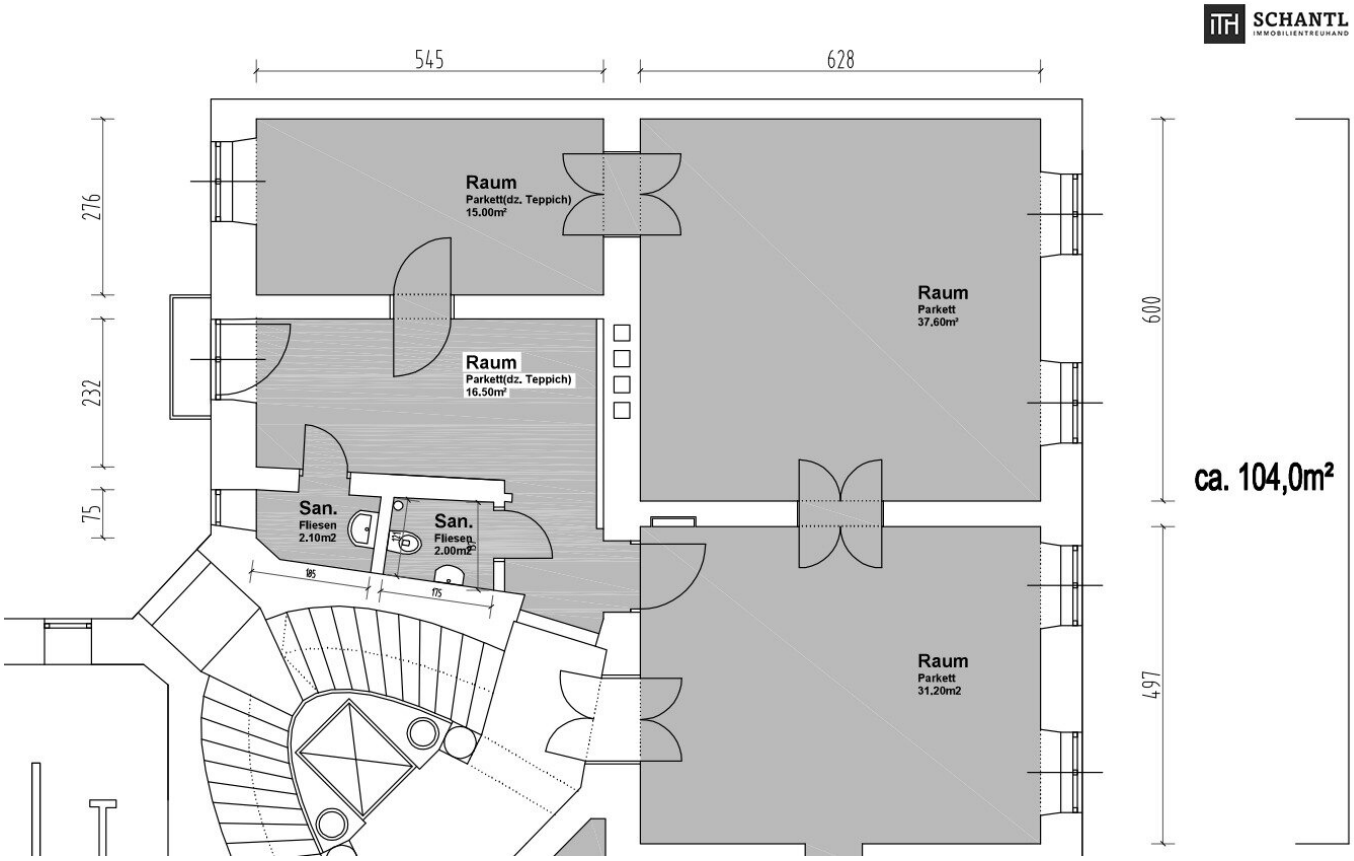

SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
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


545
628
276
232
75
600
497
Raum
Parkett(dz. Teppich)
15.00m²
Raum
Parkett(dz. Teppich)
16.50m²
Raum
Parkett
37.60m²
Raum
Parkett
31.20m2
San.
Fliesen
2.10m2
San.
Fliesen
2.00m²
85
175
ca. 104,0m²

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

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