

**Raum für Visionen - Platz für Erfolg! 160 m² exklusive
Bürofläche in Bestlage! Prestige-Adresse in Graz!**



Objektnummer: 299722

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m²
Bürofläche:	160,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaltmiete (netto)	2.173,50 €
Kaltmiete	2.840,04 €
Betriebskosten:	666,54 €
USt.:	568,01 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

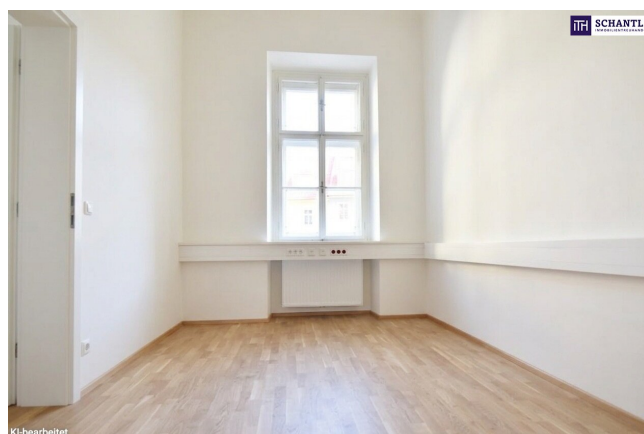
Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc









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

Unsere Leistungen im Überblick:

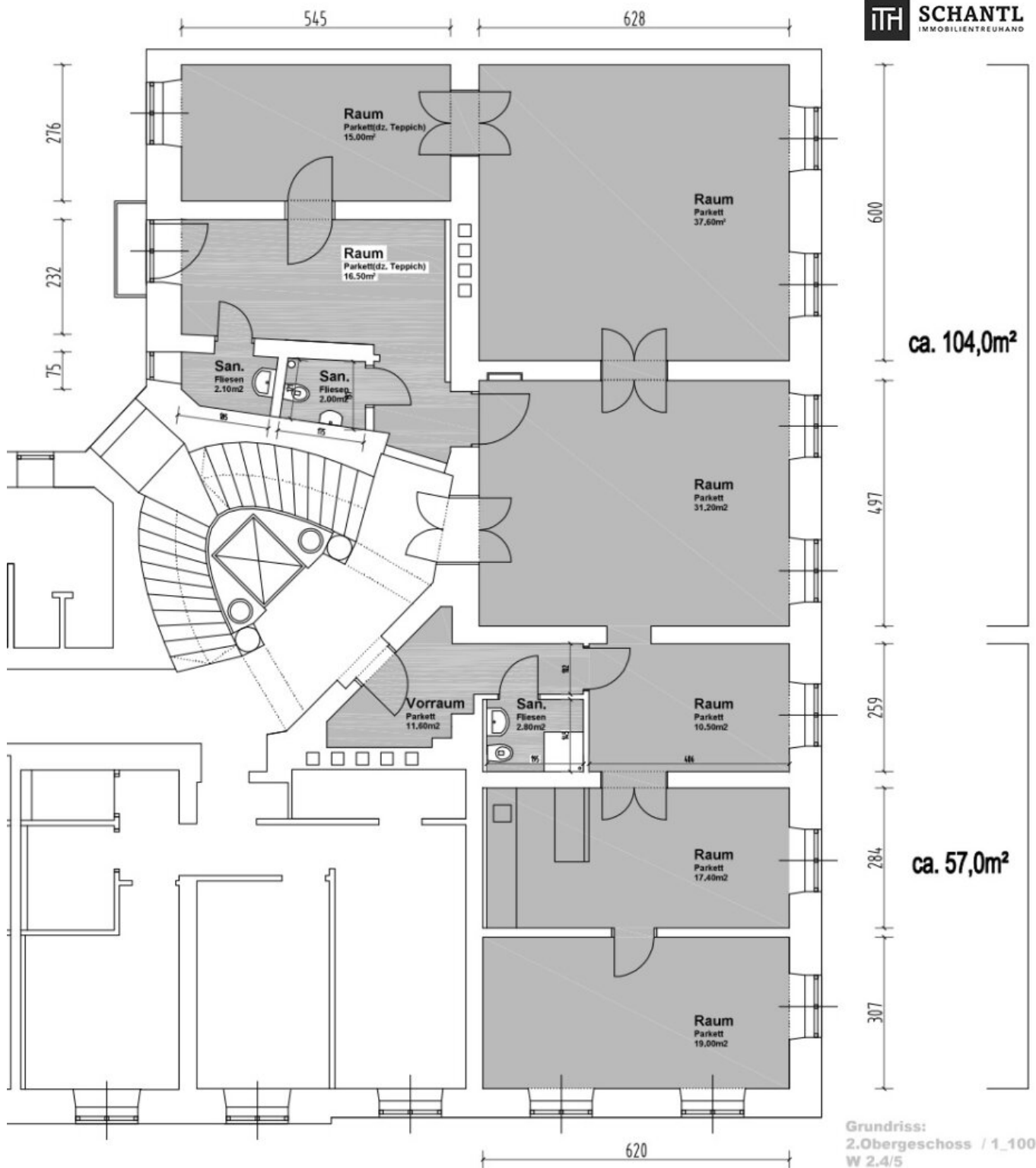
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

Raum für Visionen - Platz für Erfolg! 160 m² exklusive Bürofläche in Bestlage! Prestige-Adresse in Graz!

MODERNE UND LIEBEVOLL SANIERTE BÜROFLÄCHE IN GRAZ

Mitten im Herzen von Graz erwartet Sie eine Bürofläche, die **weit mehr ist als ein Arbeitsplatz**. In einer der begehrtesten Innenstadtlagen vereint dieses stilvoll sanierte **City Office** den unverwechselbaren Charakter eines **charmanten Altbaus** mit den Anforderungen moderner Unternehmen. Große Fensterflächen, elegante Parkettböden und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine inspirierende Atmosphäre, in der Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner gleichermaßen beeindruckt werden.

Auf rund **160 m²** eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Repräsentation und Flexibilität legen. Die sieben separat nutzbaren Räume bieten ideale Voraussetzungen für moderne Arbeitswelten, von Einzelbüros über Teamflächen bis hin zu Besprechungs- und Empfangsbereichen. Dank Personenaufzug, eigener Küche sowie hochwertigen Sanitärbereichen genießen Sie und Ihr Team höchsten Komfort im täglichen Arbeitsalltag.

Besonders beeindruckend ist die Lage: Direkt im Zentrum von Graz, umgeben von erstklassiger Gastronomie, Nahversorgung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner profitieren von einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer Adresse, die Professionalität, Erfolg und Beständigkeit ausstrahlt.

Ob Kanzlei, Agentur, Beratung, Praxis oder innovatives Dienstleistungsunternehmen – hier entsteht der perfekte Rahmen für Ihren nächsten Unternehmenserfolg. Eine Immobilie für alle, die nicht irgendein Büro suchen, sondern einen Standort mit Charakter, Ausstrahlung und Zukunftspotenzial.

Eine Adresse, die Vertrauen schafft. Ein Büro, das begeistert. Ein Standort, der Ihren Erfolg sichtbar macht.

Facts

- Ca. **160 m²** vielseitig nutzbare Bürofläche

- **Sieben** getrennt begehbare Büroräume
- Hochwertig und liebevoll **sanierter Altbau**
- Komfortabler **Personenaufzug** vorhanden
- Eigene **Küche** innerhalb der Einheit
- Getrennte **Sanitärbereiche**
- Badezimmer inklusive Dusche
- Helle und großzügige Raumgestaltung
- **Sofort verfügbar**
- **Top-Innenstadtlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur

Highlights

- Eine Adresse, die **Eindruck hinterlässt**, lange bevor das erste Gespräch beginnt
- Arbeiten auf repräsentativem Niveau **inmitten der Grazer Innenstadt**
- Wo Erfolg auf Stil trifft und Professionalität sichtbar wird

- **Mehr als ein Büro:** ein Aushängeschild für Ihr Unternehmen
- Exklusives City Office mit außergewöhnlichem Wohlfühlfaktor
- **Raum für große Ideen** und unternehmerische Visionen
- Ein Standort, der Ihre Unternehmensqualität nach außen sichtbar macht
- Perfekte Kombination aus **Prestige, Komfort und urbaner Dynamik**

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