

**GEWERBELIEGENSCHAFT_Top-Frequenzlage Graz-St.
Peter! Bürogebäude & vielseitig nutzbares Nebengebäude!**



TOP LAGE BÜROGEBÄUDE

Objektnummer: 1757/639

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	575,00 m²
Gesamtfläche:	665,00 m²
WC:	4
Stellplätze:	14
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,87 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.113,04 €
Infos zu Preis:	

Der Preis versteht sich zzgl.20% USt!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

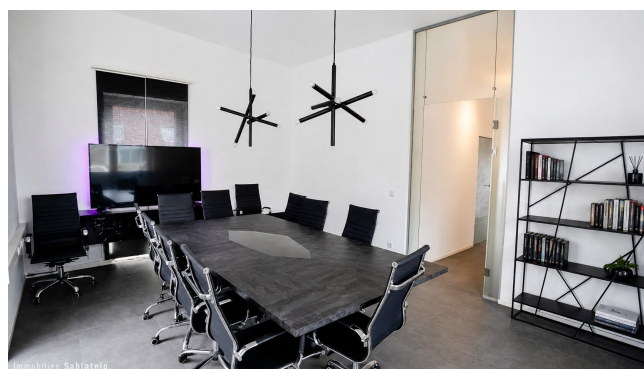
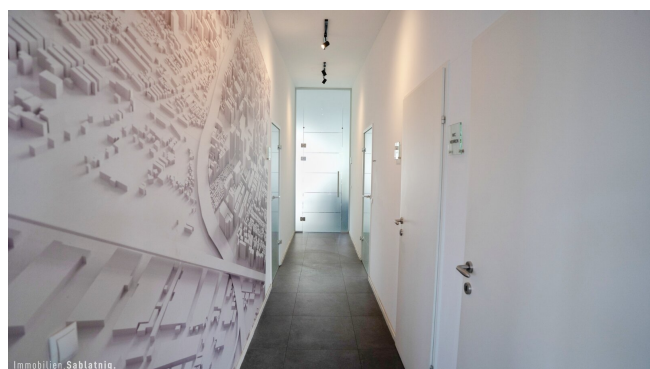
Ihr Ansprechpartner

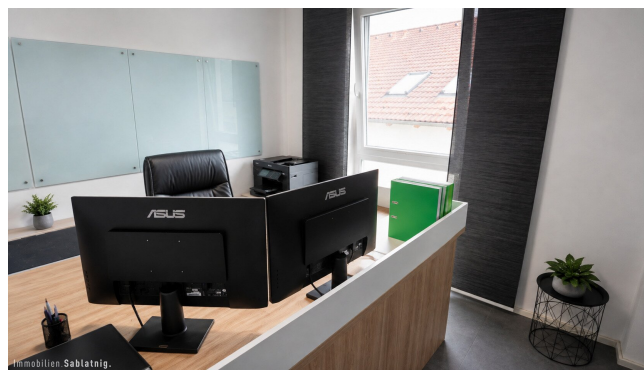


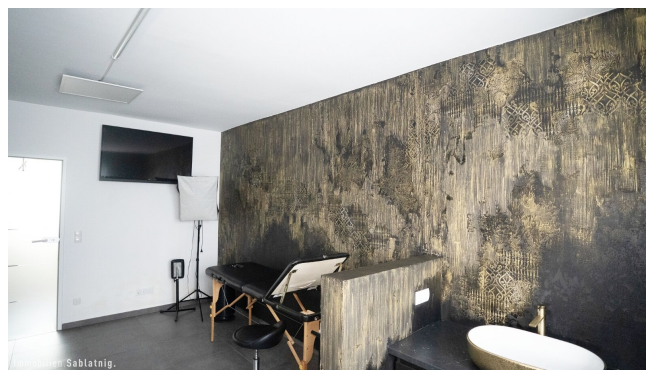
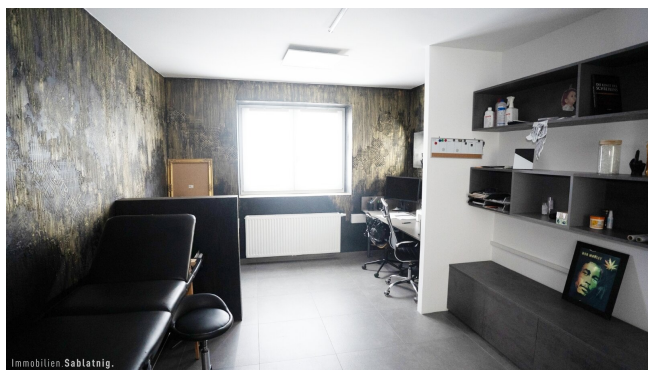
Gertrud Sablatnig MBA

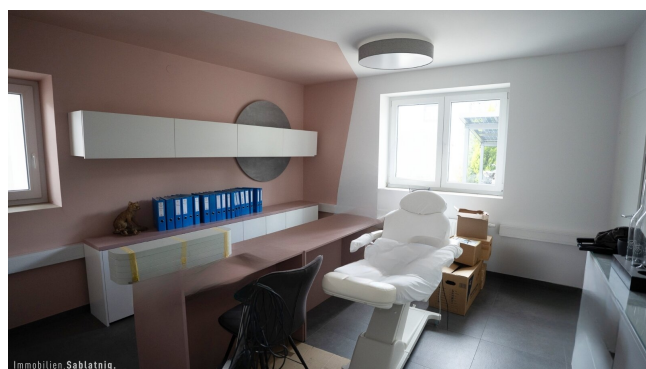
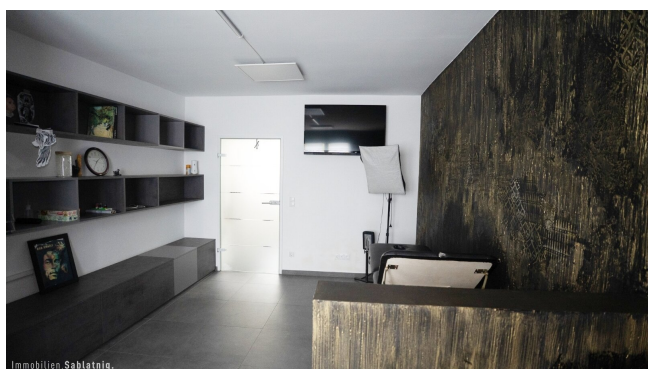
Immobilien Sablatnig

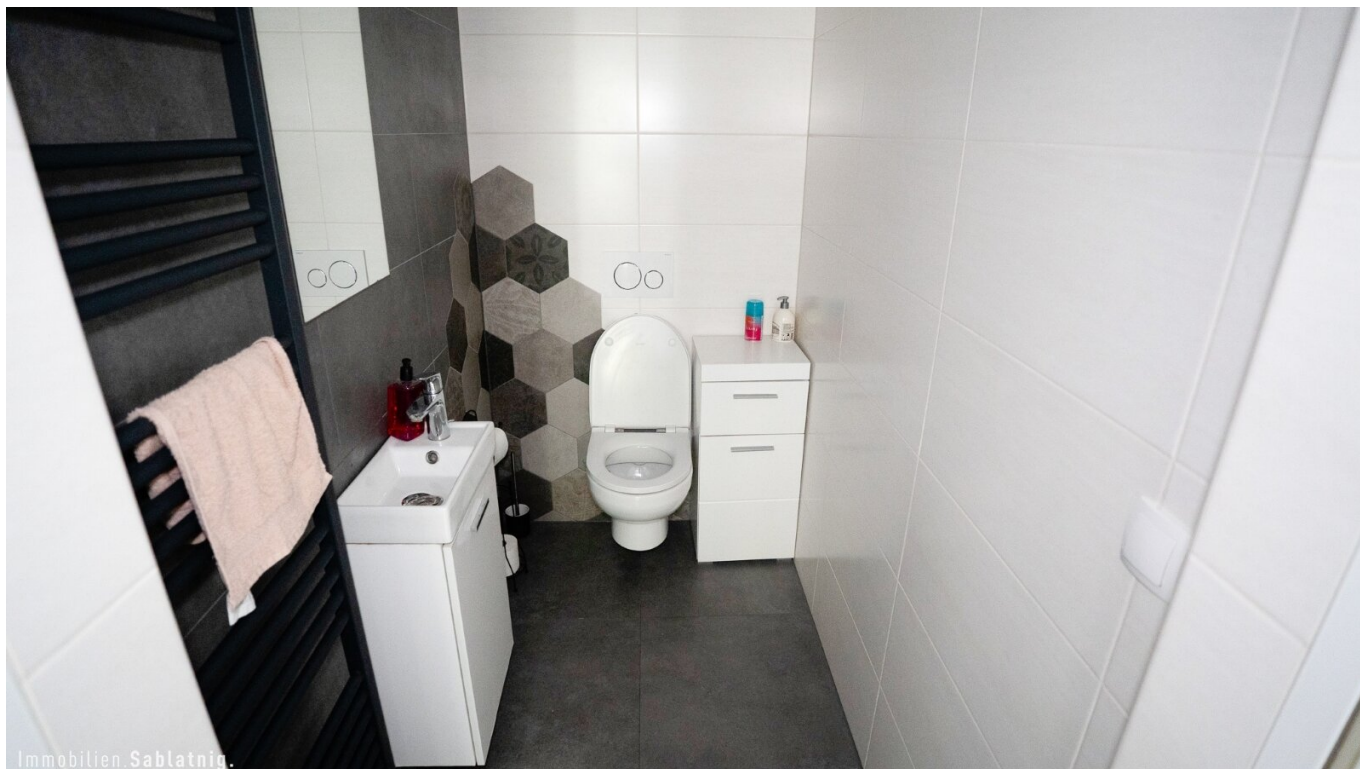




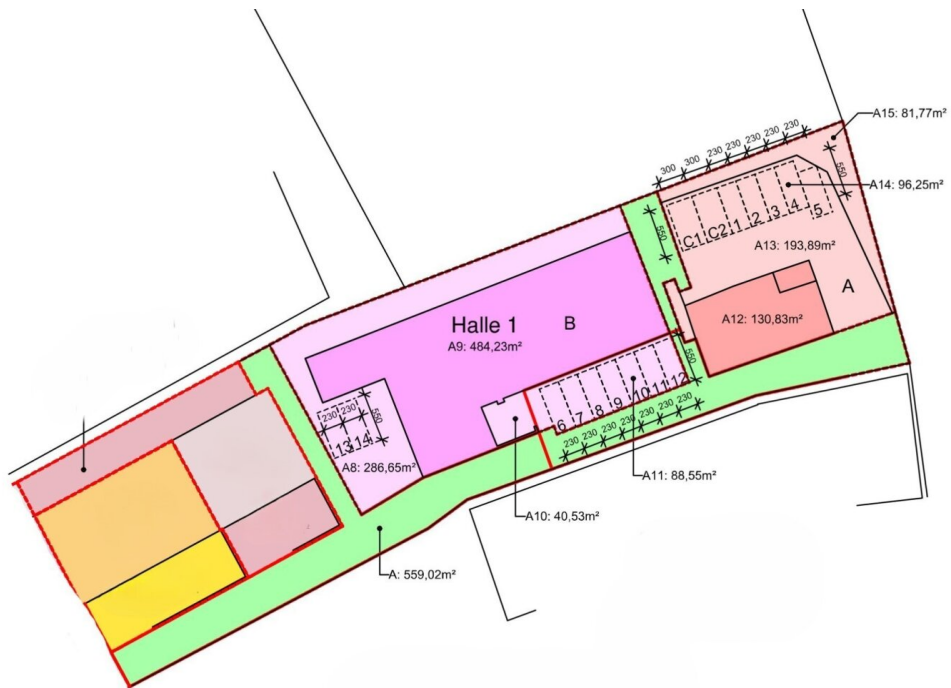


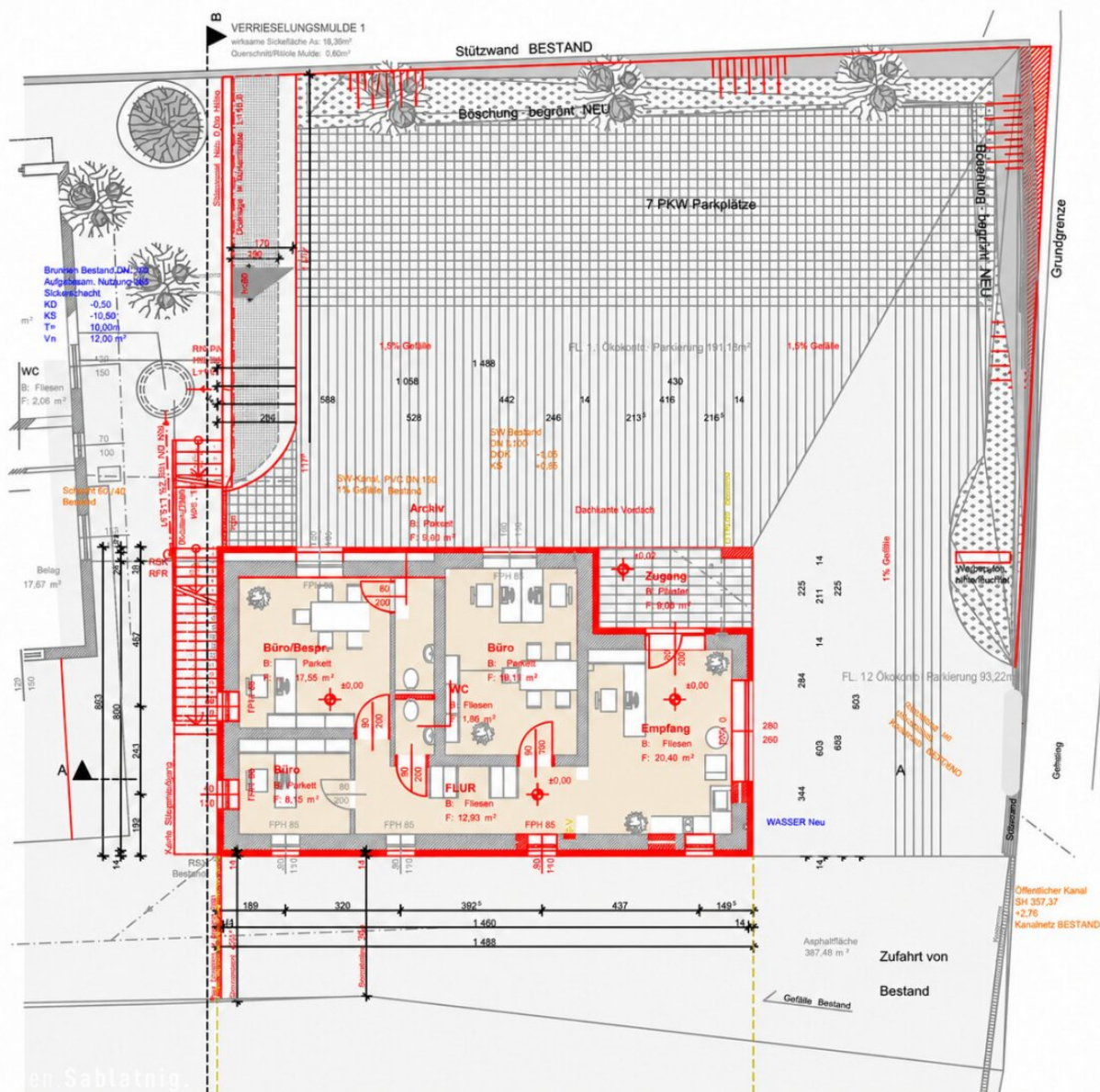


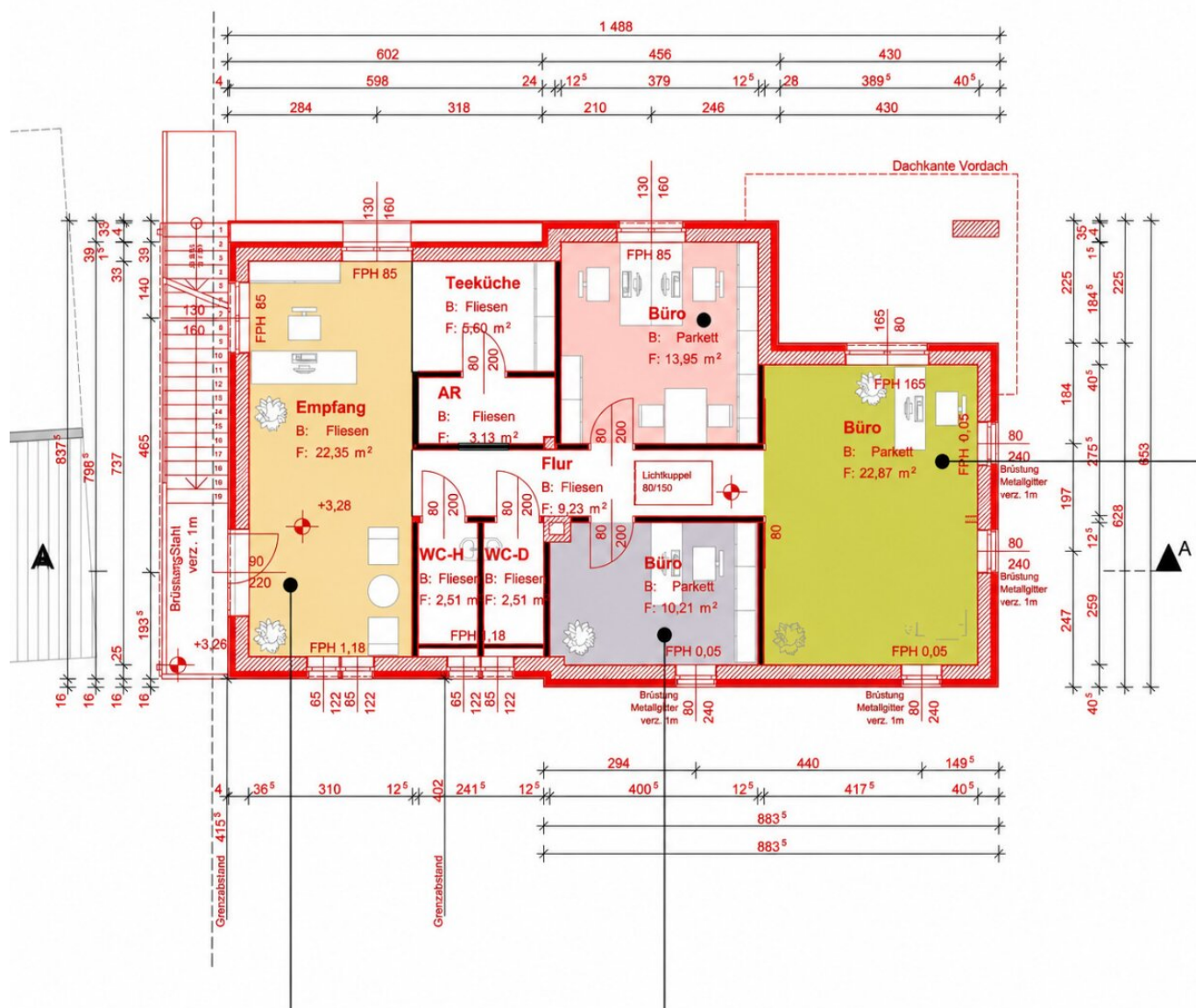


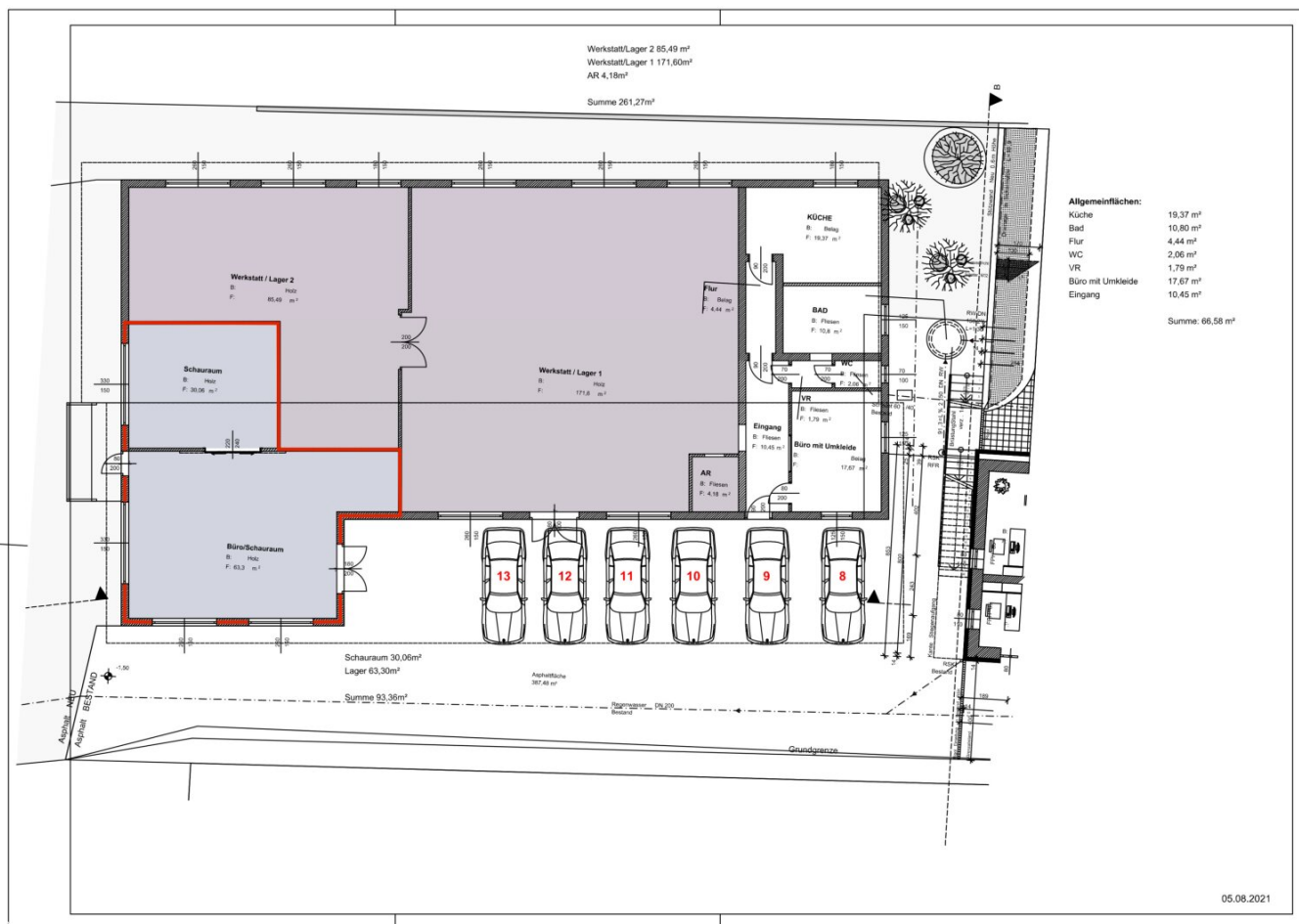












Objektbeschreibung

In bestens frequentierter und gut sichtbarer Lage steht diese attraktive Gewerbeliegenschaft mit einem modernen Bürogebäude und einem großzügigen, vielseitig nutzbaren Nebengebäude zum Verkauf. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Praxen und Betriebe und überzeugt durch ihre repräsentative Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das rund 175 m² große Bürogebäude wurde 2020 saniert und präsentiert sich modern und repräsentativ. Im Erdgeschoss befinden sich flexibel nutzbare Räume für Büro, Praxis, Beauty oder Studio sowie ein stilvoller Empfangsbereich und zwei Toiletten. Das Obergeschoss verfügt über einen einladenden Empfangsbereich mit Betriebsküche, zwei Büroräume, ein großzügiges Besprechungszimmer und zwei Toiletten.

Das ca. 420 m² große Nebengebäude mit integrierter Showroomfläche wurde bisher erfolgreich für hochwertige Wohnmöbel und Küchen genutzt. Die offene Raumstruktur und die ansprechenden Parkettböden schaffen eine hochwertige Atmosphäre. Ob Showroom, Praxis, Studio, Atelier, Büro oder Ausstellungsfläche – zahlreiche Nutzungskonzepte sind möglich. Zusätzlich stehen Toiletten, Aufenthaltsraum mit Küche, Nasszellen, Duschen und fünf Zimmer zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die hervorragende Sichtbarkeit, die flexible Nutzung, das großzügige Parkplatzangebot sowie die nur wenige Minuten entfernte Autobahnauffahrt, die eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet.

Objektdaten:

- Grundstück ca. 2.570 m²
- Bürogebäude ca. 175 m²
- Nebengebäude ca. 420 m² inkl. Showroom
- 14 KFZ-Abstellplätze
- Zusätzliche Freiparkflächen
- Doppelcarport mit E-Ladestation
- Sanierung 2020
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Eine repräsentative Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Sichtbarkeit und vielseitig nutzbaren Flächen – ideal als Büro-, Praxis-, Showroom- oder Unternehmensstandort.

Laufende Kosten:

- Stromkosten sind Verbraucherabhängig - derzeit ca. € 1.249 monatlich (Strom inkl. Heizung)
- Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe.
- Grundsteuer und Kanalgebühren ca. € 730 pro Quartal

Für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen

mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap