EXKLUSIVER FIRMENSITZ MIT STRAHLKRAFT! 1.450 m²
Premium-Bürofläche im Business Tower bei Graz



Objektnummer: 299765

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Lieboch
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.450,00 m²
Bürofläche:	1.450,00 m²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	16.675,00 €
Kaltmiete	19.575,00 €
Miete / m²	11,50 €
Betriebskosten:	2.900,00 €
USt.:	3.915,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 664 1210031








Grundstück D/B
Grundstück D/C
Grundstück D/A
Parkhaus 2
Business Tower
Grundstück A
Parkhaus 1
O
W
N






Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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

Lage und Umfeld



MAKROLAGE ENTFERNUNG:

Graz	~ 21 km
Wien	~ 204 km
Klagenfurt	~ 120 km
München	~ 431 km
Zagreb	~ 187 km
Budapest	~ 392 km
Ljubliana	~ 192 km
Triest	~ 286 km
Linz	~ 234 km
Salzburg	~ 294 km
Maribor	~ 65 km
Bregenz	~ 620 km
Innbruck	~ 477 km
St. Pölten	~ 237 km
Bratislava	~ 272 km
Villach	~ 158 km

Lage und Umfeld

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

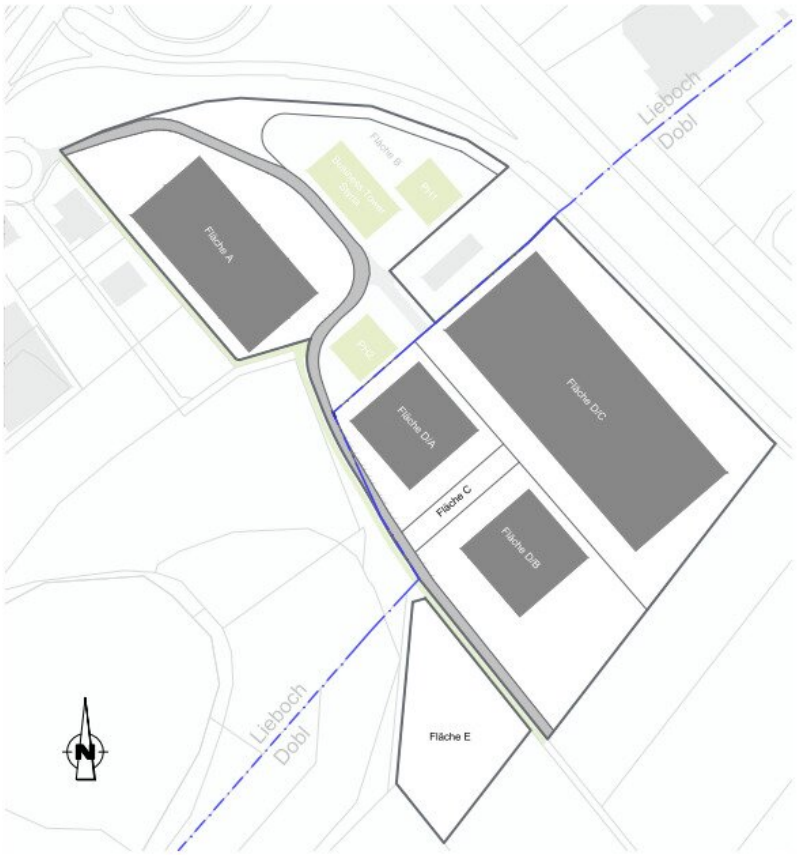


MIKROLAGE ENTFERNUNG:

Bhf. Lieboch	2 km
Bhf. Lannach	2,5 km
Autobahn	500 m
Bus	1 km

BUSINESS VILLAGE STYRIA

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND



DATEN UND FAKTEN

Fläche A:
Grundstücksfläche: 15.693 m²

Fläche C:
Grundstücksfläche: 1.432 m²

Fläche D/A:
Grundstücksfläche: 7.283 m²

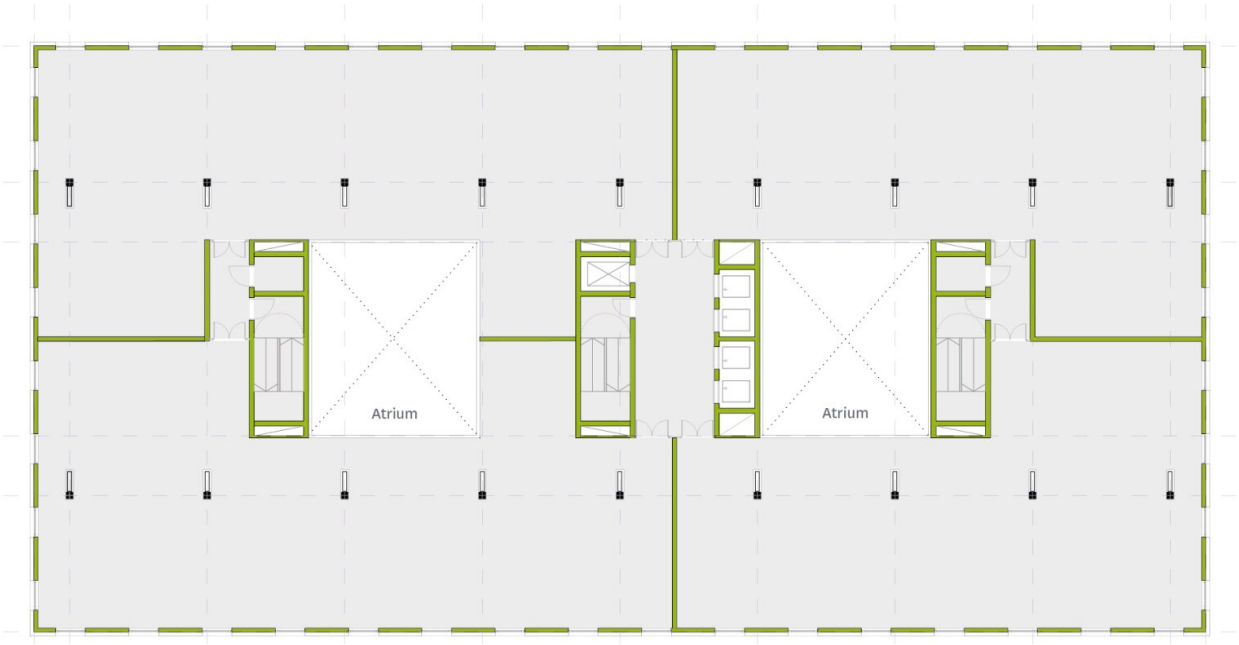
Fläche D/B:
Grundstücksfläche: 13.320 m²

Fläche D/C:
Grundstücksfläche: 28.481 m²

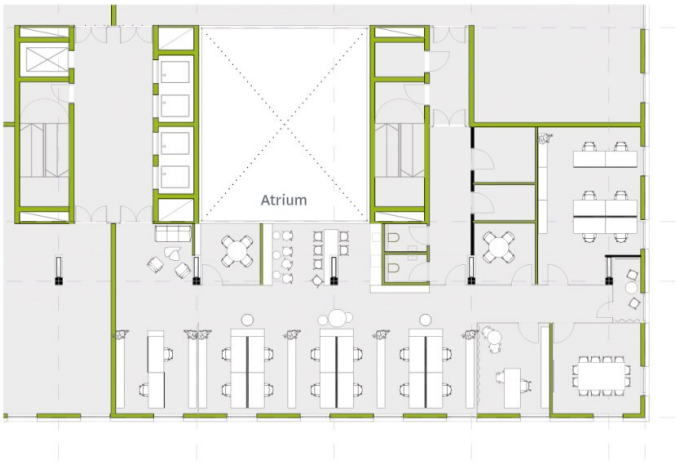
Fläche E:
Grundstücksfläche: 8.000 m²

LEGENDE

- Business Village Styria
- Business Tower Styria
- Grenze Gemeinde
- mögliche bebaute Fläche (Business Village Styria)
- mögliche bebaute Fläche (Business Tower Styria)
- Verkehrsflächen
- Geh- und Radweg
- Gebäude Bestand (Nachbarn)



4. OG



4. OG

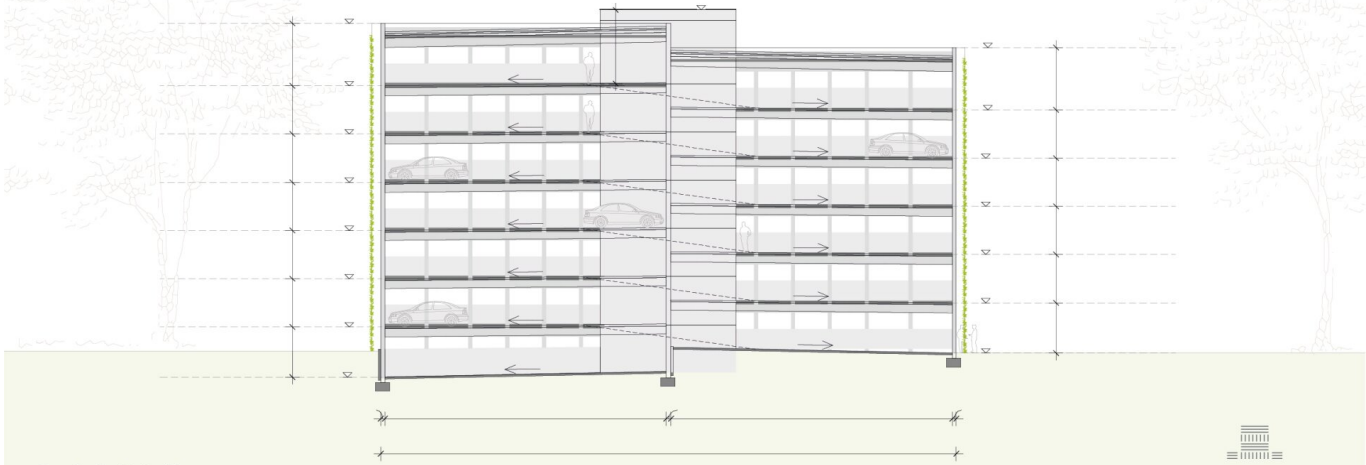
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Lageplan

BUSINESS VILLAGE
Styria

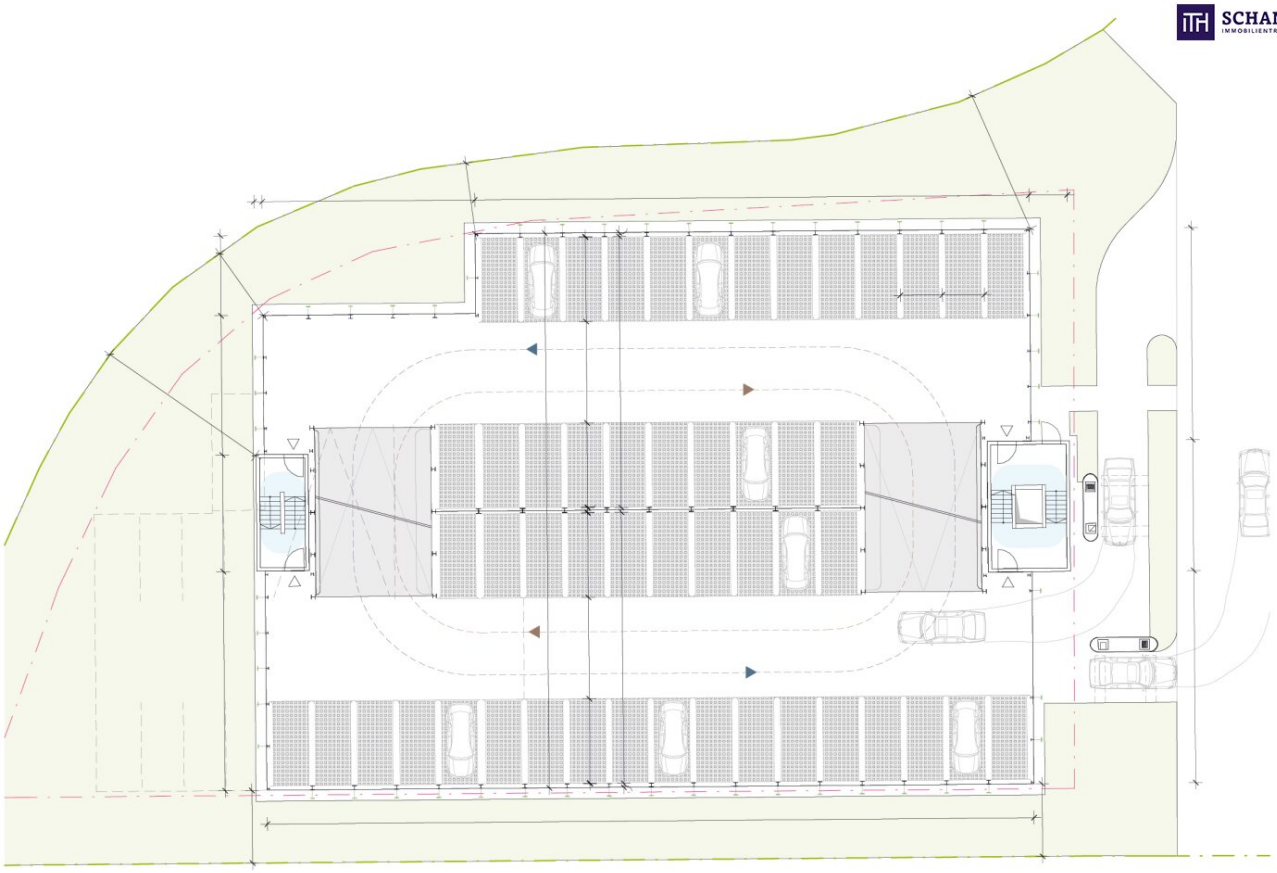
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Regelschnitt Parkhaus 1 + 2

BUSINESS VILLAGE
Styria

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Regelgeschoss Parkhaus 2

BUSINESS VILLAGE
Styria

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

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

Objektbeschreibung

EXKLUSIVER FIRMENSITZ MIT STRAHLKRAFT! 1.450 m² Premium-Bürofläche im Business Tower bei Graz

Willkommen im **Business Tower Styria**, einer neuen Landmarke im Süden von Graz. Hier entstehen moderne Büroflächen für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Qualität und nachhaltiges Wachstum legen. Mit einer Höhe von rund 45 Metern und insgesamt 12 Geschossen setzt der Tower ein starkes architektonisches Zeichen und bietet seinem künftigen Mieter einen Unternehmensstandort mit außergewöhnlicher Strahlkraft. Das Gebäude befindet sich direkt am Autobahnknoten Lieboch (A2/B76) und überzeugt durch seine hervorragende Erreichbarkeit sowie seine strategisch attraktive Lage.

Die angebotene Bürofläche mit rund **1.450 m²** bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmenszentralen, regionale Headquarters, technologieorientierte Betriebe sowie Dienstleistungsunternehmen mit hohen Ansprüchen an Arbeitsqualität und Repräsentation. Großzügige Fensterflächen, moderne Gebäudetechnik, hochwertige Ausstattungsstandards sowie maximale Flexibilität bei der Raumgestaltung ermöglichen eine Arbeitsumgebung, die Produktivität, Innovation und Mitarbeiterzufriedenheit gleichermaßen fördert.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine zukunftsorientierte Bauweise gelegt. Das Gebäude verfügt unter anderem über Fernwärmeversorgung, moderne Lüftungs- und Haustechniksysteme, barrierefreie Erschließung, Personenaufzüge sowie eine hochwertige Aluminium-Glas-Fassade. Die Infrastruktur schafft optimale Voraussetzungen für effiziente Betriebsabläufe und ein professionelles Arbeitsumfeld auf höchstem Niveau.

Ob als neue Unternehmenszentrale, repräsentativer Firmensitz oder innovativer Standort für Expansion und Wachstum – der Business Tower Styria bietet die seltene Gelegenheit, einen **Erstbezug in einem der markantesten Neubauprojekte der Steiermark** zu sichern. Hier entstehen keine gewöhnlichen Büroflächen, sondern ein Standort, der Unternehmen sichtbar macht und den Erfolg von morgen aktiv unterstützt.

Business Tower Styria – Arbeiten mit Weitblick. Wachsen mit Perspektive. Erfolg mit Signalwirkung.

VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN IM BUSINESS TOWER

Der Business Tower bietet maximale Flexibilität bei der Flächengestaltung. Die Büroeinheiten können an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst und bei Bedarf erweitert werden.

Aktuell verfügbare Flächen / 4. OG

Einheiten	Größe	Mietpreis in € Edelrohbau	Mietpreis in € Schlüsselfertig
1	50	575,00	675,00
2	100	1.150,00	1.350,00
3	200	2.300,00	2.700,00
4	500	5.750,00	6.750,00
5	800	9.200,00	10.800,00
6	1.000	11.500,00	13.500,00
7	1.450	16.675,00	19.575,00

Facts

? Der Business Tower Styria wird das höchste Business-Gebäude der Weststeiermark mit rund 45 Metern Höhe.

? Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt 12 Geschosse.

? Rund 20.000 m² Bruttogeschoßfläche bieten Raum für modernes Arbeiten auf höchstem Niveau.

? Flächen sind bereits ab 50 m² bis hin zu ganzen Etagen mit rund 1.450 m² realisierbar.

? Teil des Business Village Styria mit einer Gesamtgröße von rund 90.000 m².

? Direkte Lage am Autobahnknoten Lieboch mit Anbindung an die A2 und B76.

? Nur rund 21 Kilometer von Graz entfernt.

? Rund 500 Stellplätze am Standort sorgen für höchsten Komfort.

? Eine der sichtbarsten Unternehmensadressen im Grazer Umland.

? Das Landmark-Projekt für die nächste Generation erfolgreicher Unternehmen.

Highlights

? Gestalten Sie Ihre Arbeitswelt ohne Kompromisse und exakt nach Ihren Unternehmensanforderungen.

? Perfekt geeignet als Firmenzentrale, Headquarter oder Kompetenzzentrum.

? Eindrucksvolle Außenwirkung für Kunden, Investoren und Geschäftspartner.

? Großzügige Flächen schaffen Raum für Innovation, Zusammenarbeit und Wachstum.

? Optimale Voraussetzungen für moderne New-Work-Konzepte und hybride Arbeitsmodelle.

? Repräsentative Empfangsbereiche mit professionellem Unternehmensauftritt.

? Kurze Kommunikationswege durch die Bündelung aller Abteilungen auf einer Ebene.

? Attraktiver Arbeitgeberstandort zur Gewinnung qualifizierter Fachkräfte.

? Flexible Raumstrukturen ermöglichen zukünftige Anpassungen ohne Standortwechsel.

? Ideal für Unternehmen mit Expansionsplänen und langfristiger Wachstumsstrategie.

? Hervorragende Voraussetzungen für Schulungs-, Besprechungs- und Konferenzbereiche.

? Entwickelt für Unternehmen, die sich klar vom Wettbewerb abheben möchten.

? Exklusive Alleinnutzung einer gesamten Etage für maximale Privatsphäre und Eigenständigkeit.

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!

http://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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap