

Stilvolle Praxis mit besonderer Ausstrahlung in 8501 Lieboch



Objektnummer: 299833

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Lieboch
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	226,82 €
Heizkosten:	140,00 €
Sonstige Kosten:	782,00 €
Infos zu Preis:	

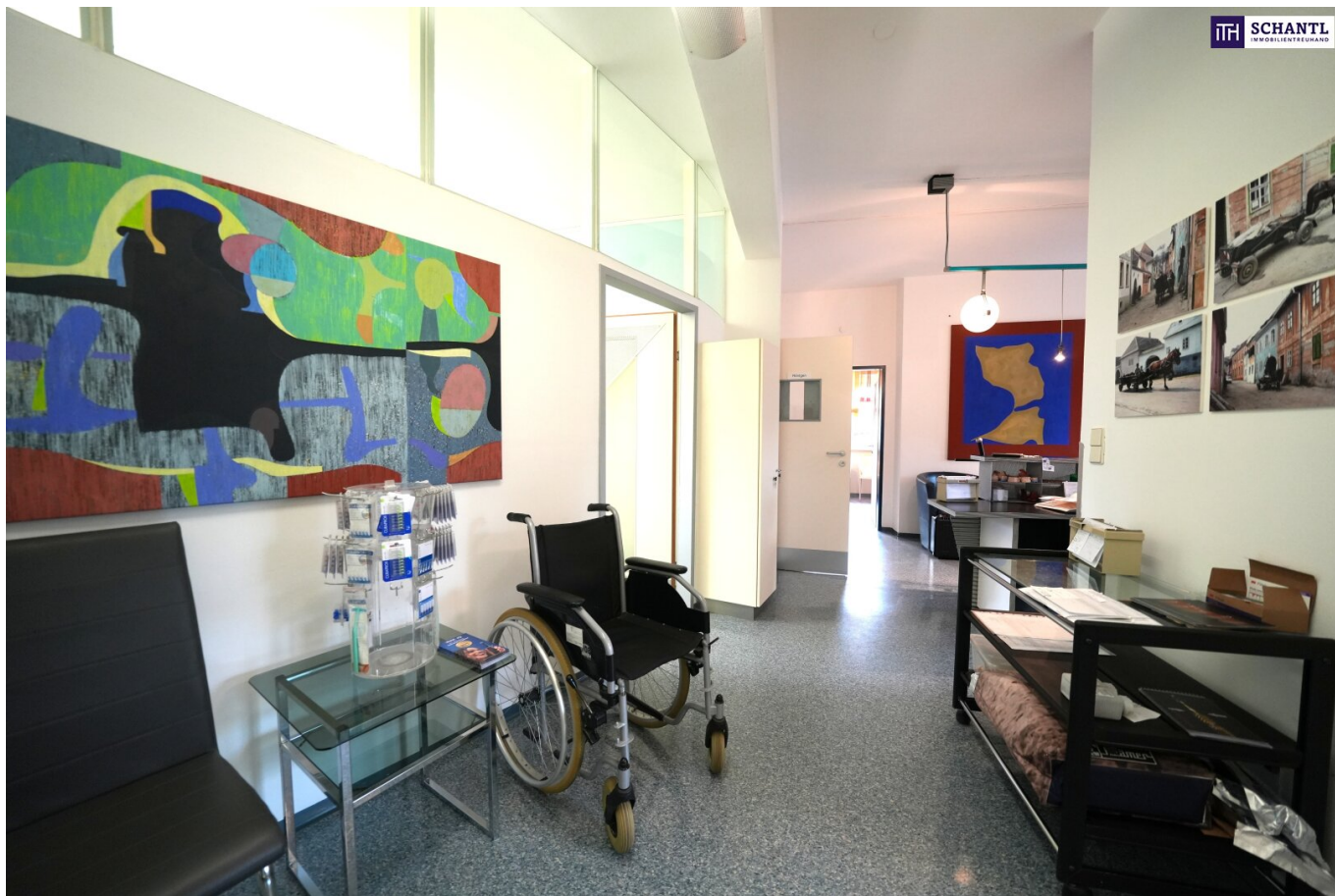
4 Parkplätze sind inkludiert!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







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

Unsere Leistungen im Überblick:

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

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

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](http://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
IMMOBILIEN TREUHAND

SFI FINANCIAL INVEST
IMMOBILIEN TREUHAND

in Kooperation mit

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.

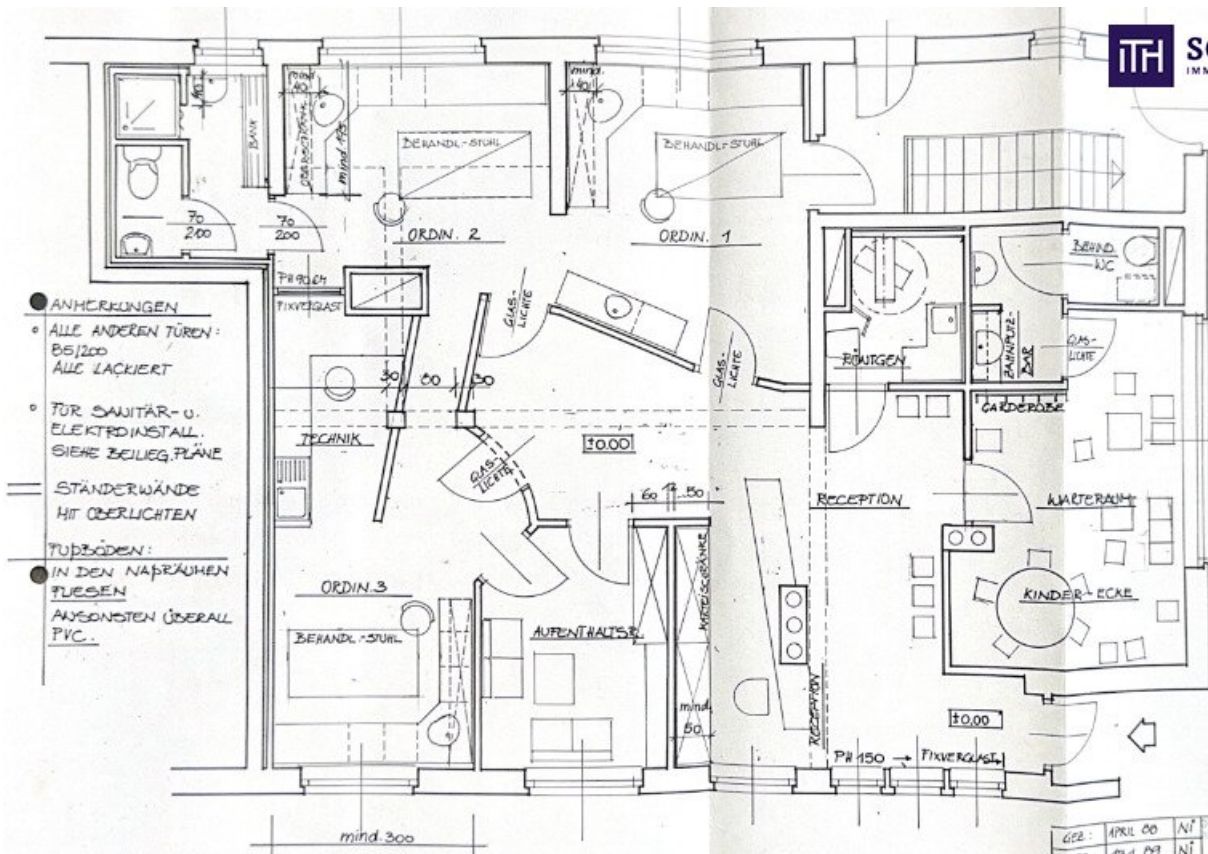
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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.

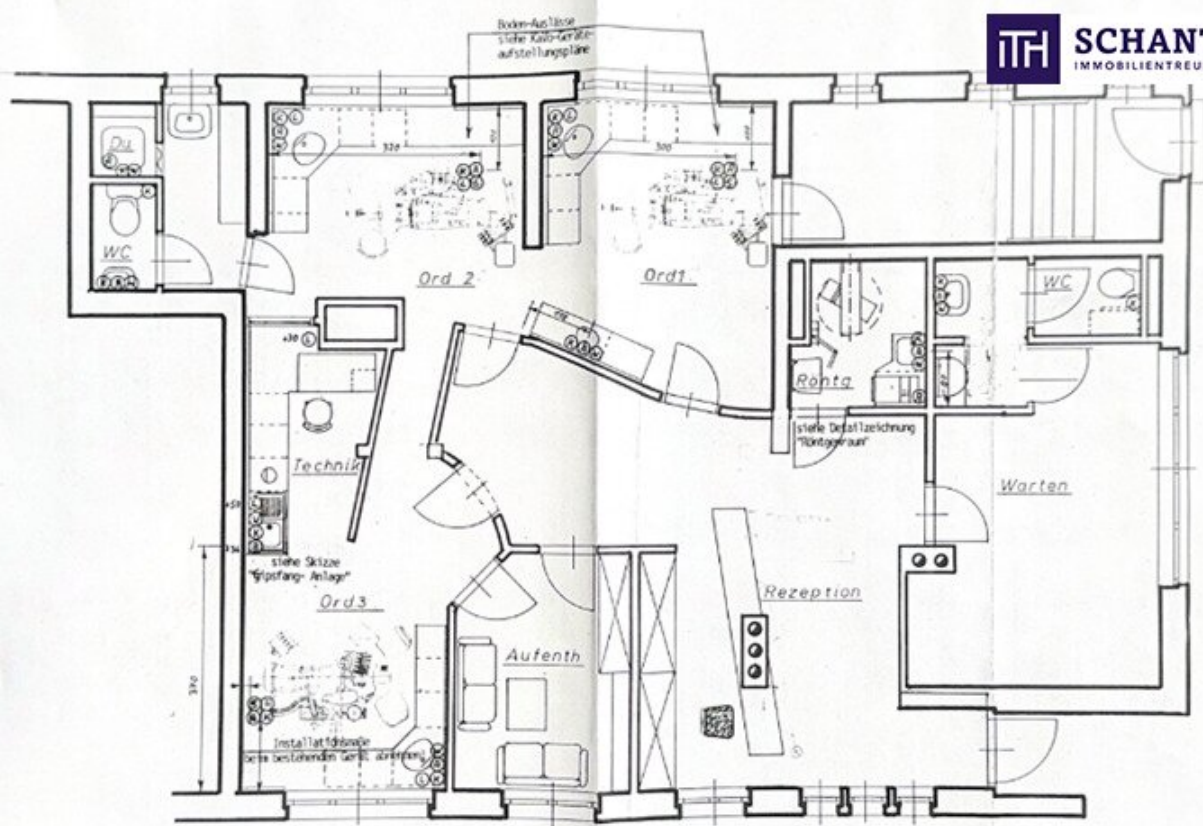
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at



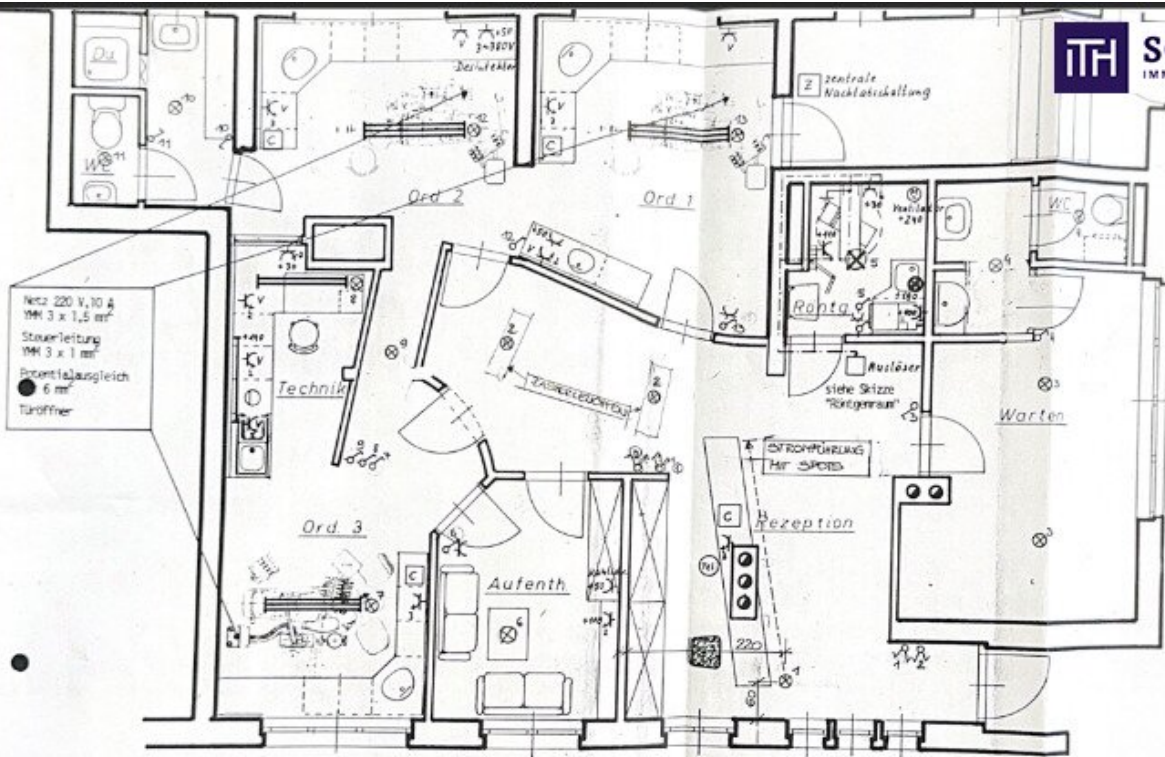
- ANMERKUNGEN
- ALLE ANDEREN TÜREN: B5/200
ALLE LACKIERT
- FÜR SANITÄR- u. ELEKTROINSTALL. SIEHE BEILIEG. PLÄNE
- STÄNDERWÄNDE MIT OBERLICHTEN
- TÜRBODEN:
- IN DEN NÄHRÄUMEN FLESEN
- AUSSENSTEN ÜBERALL PVC.

GEB.	APRIL 00	Nr.	1
ADRES.	17.1.09	Nr.	1
H	150		
ORDINATION-DR. STUHNLI			
EINRICHTUNGSPLAN LIEBOD			



- ⊕ Kaltwasser (W/G-Rohr 14 15 o.ä.)
- ⊖ Warmwasser (" ")
- ⊗ neutral (mind. 1,5 % Gefälle)

Datum	Name	KARL BO
04.12.11		Direktor u. Leiter des Bauamtes



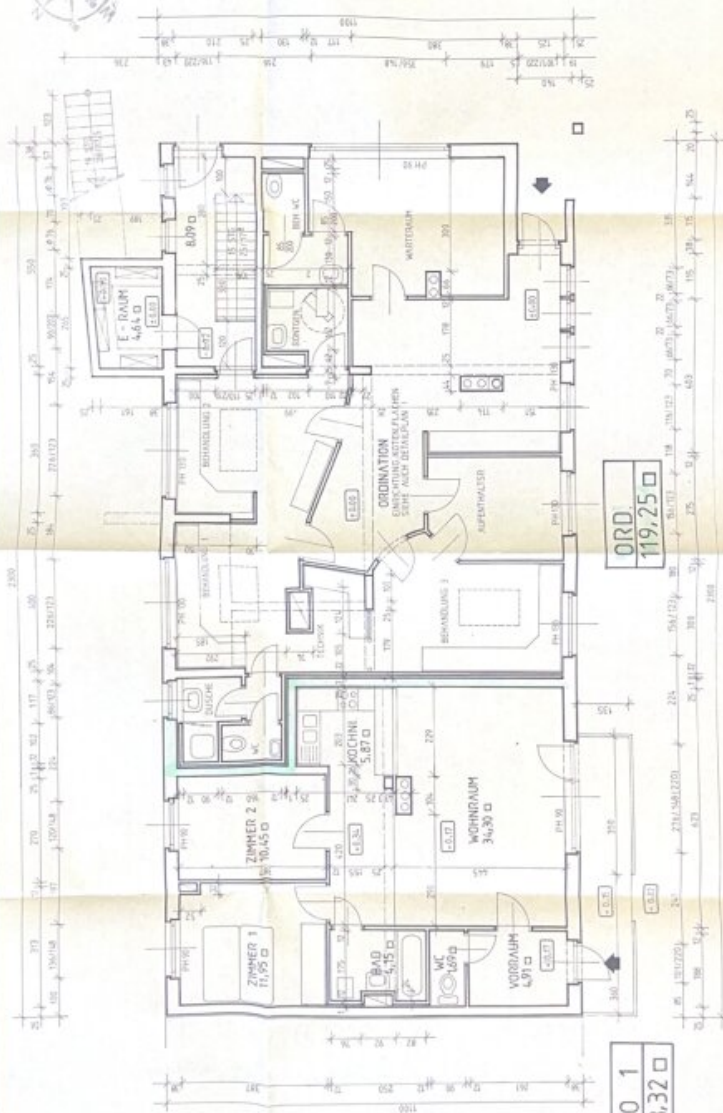
Netz 220 V, 10 A
MM 3 x 1,5 mm²
Stromleitung
MM 3 x 1 mm²
Potentialausgleich
● 6 mm²
Türöffner

- ✓ Schuko-Steckdose, in der rückwärtigen Installationsleiste d. Verbauten mont.
- Ⓢ Computer
- ⊗ DECKENAUSSLASS

Datum	Name
gez.:	KARL BOERICH
	Dipl.-Ing. u. Elektrotechniker, m. B. in
	8011 Graz, Kalchberggasse 3
	WERKSTÄTTE

grid STULNIG
Sch
E - Installation

TÜREN, STOCKLICHEN
WOHNUNGSEINGANG
ZIMMER, KÜCHE
BAD, WC, AIR



±0.00 = 332.35

1:1.50

AUSFÜHRUNGSPLAN



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

OWGES

LIEBOCH HAUS 2

EG

EG

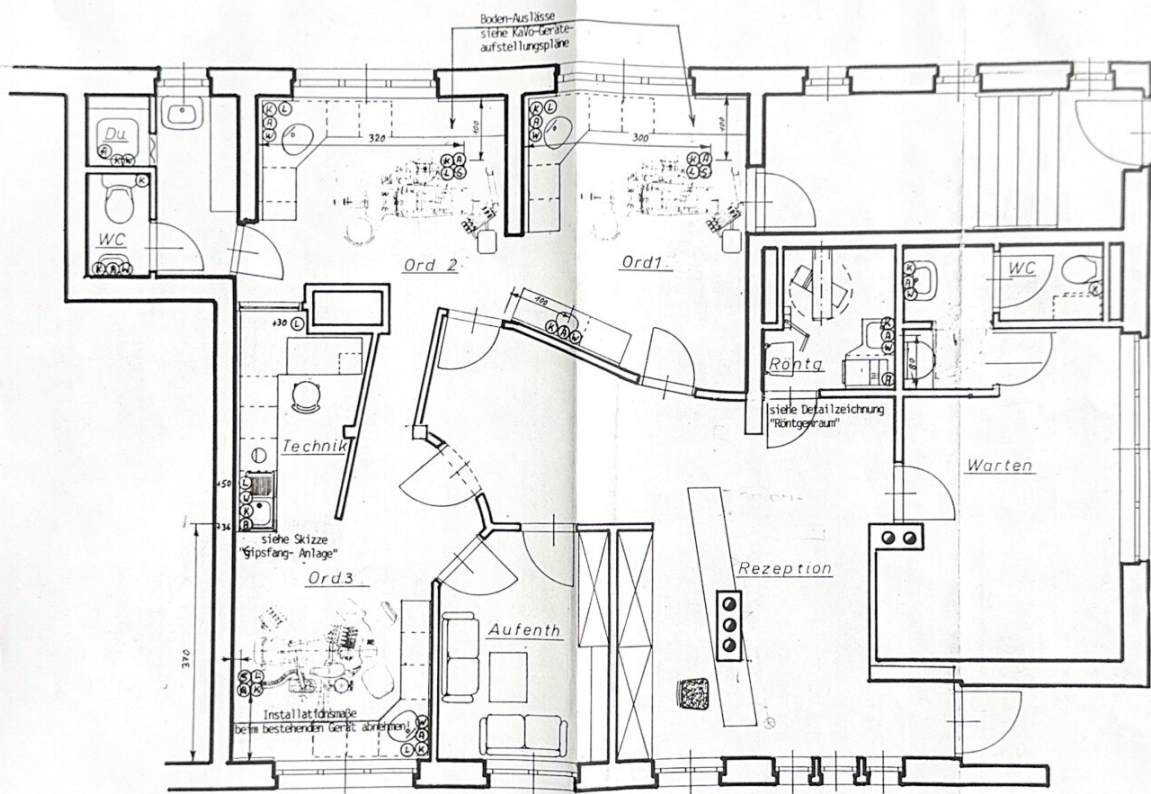
1/50 880

1. MGT 10.11.2008

CONCLUSIONS

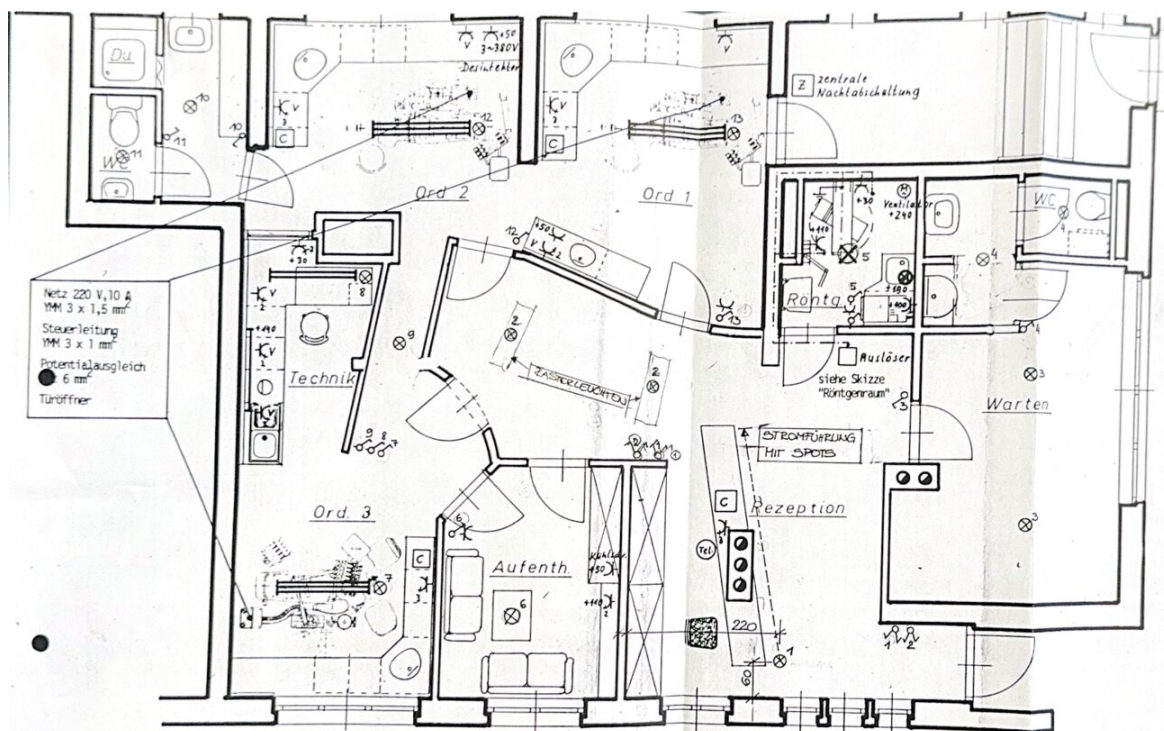
STUHNLI

1



- ⊗ Kaltwasser (Wärme-Rohr NW 15 o.ä.)
- ⊗ Warmwasser (" ")
- ⊗ Abfluß (mind. 1,5 % Gefälle)

	Datum	Name	KARL BO
gez.:			Dipl.-Ingenieur u. Edelmeister Grafisch-Kalender



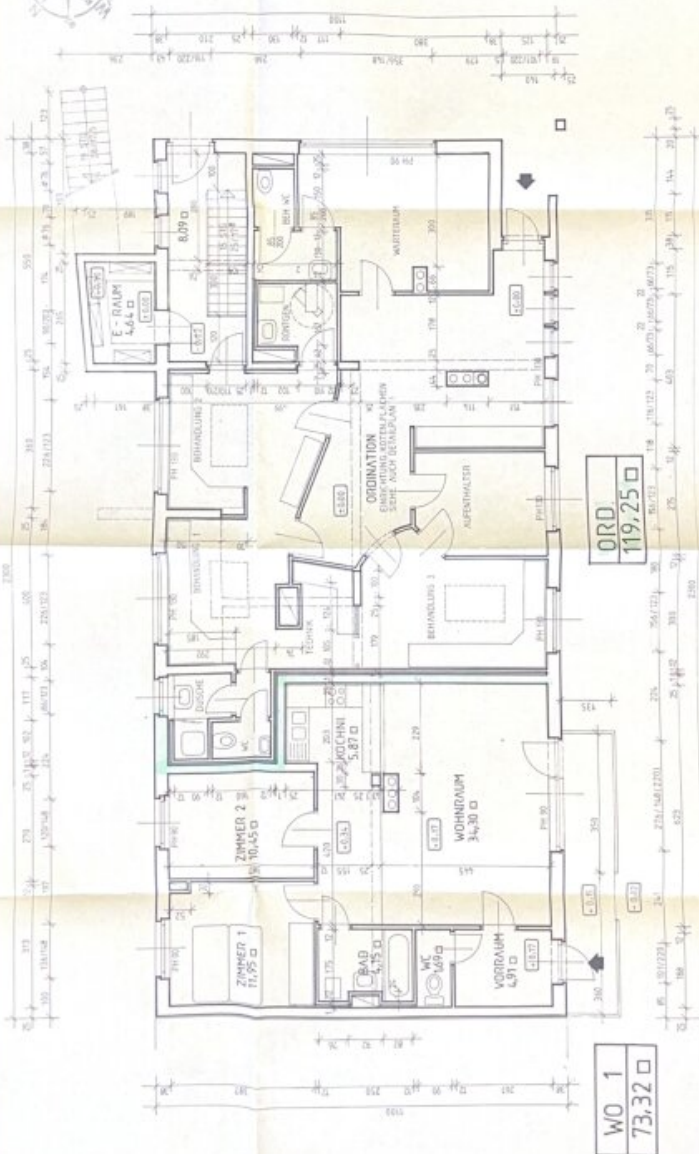
- * Schuko-Steckdose, in der rückwärtigen Installationsleiste d. Verbauten mont.
 [C] Computer
 ● Deckenauslass
 ▲ EINSCHALTER
 ⊗ WECHSELSCHALTER

	Datum	Name	KARL BOBRICH
gez.:			Dipl.-Ingenieur u. Elektrotechnik, m. B. H.
geor.:			8011 Graz, Kalchberggasse 3
			WERKSTÄTTE
Maßstab	Dr. Ingrid STULNIG		
1:50	Lieboch		
E	Sanitär-Installation		

TÜREN STOCKLECHTEN
WOHNUNGSZUGANG
ZIMMER, KÜCHE
BAD, WC, ABT.

85/200
85/200
70/200

$\pm 0.00 = 332.35$



WO 1
73.32 □

ORD
119.25 □

AUSFÜHRUNGSPLAN

OWGES
FÜR BAU- UND
IMMOBILIENHANDEL

SCHANTL
IMMOBILIENHANDEL

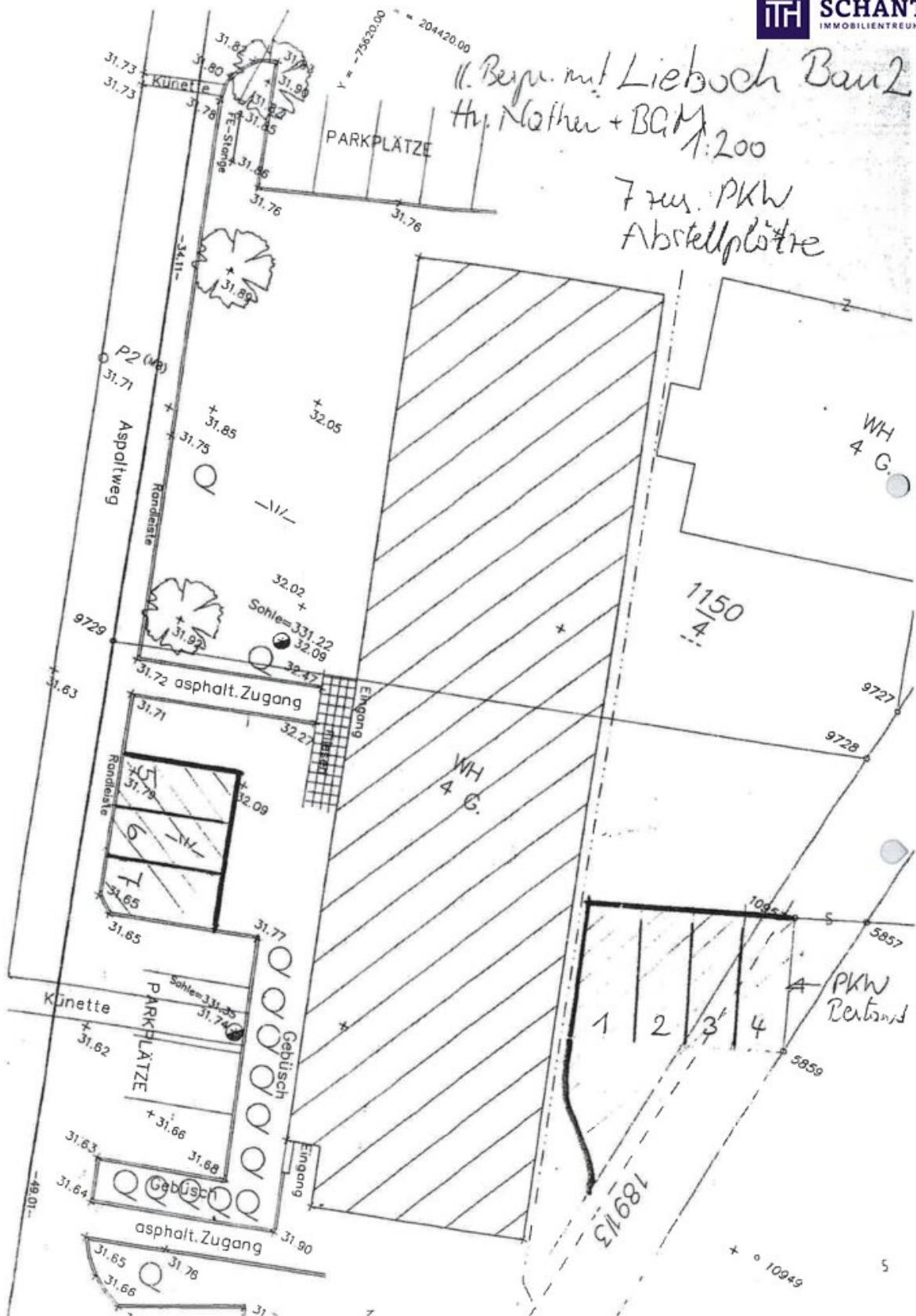
LIEBOCH HAUS 2

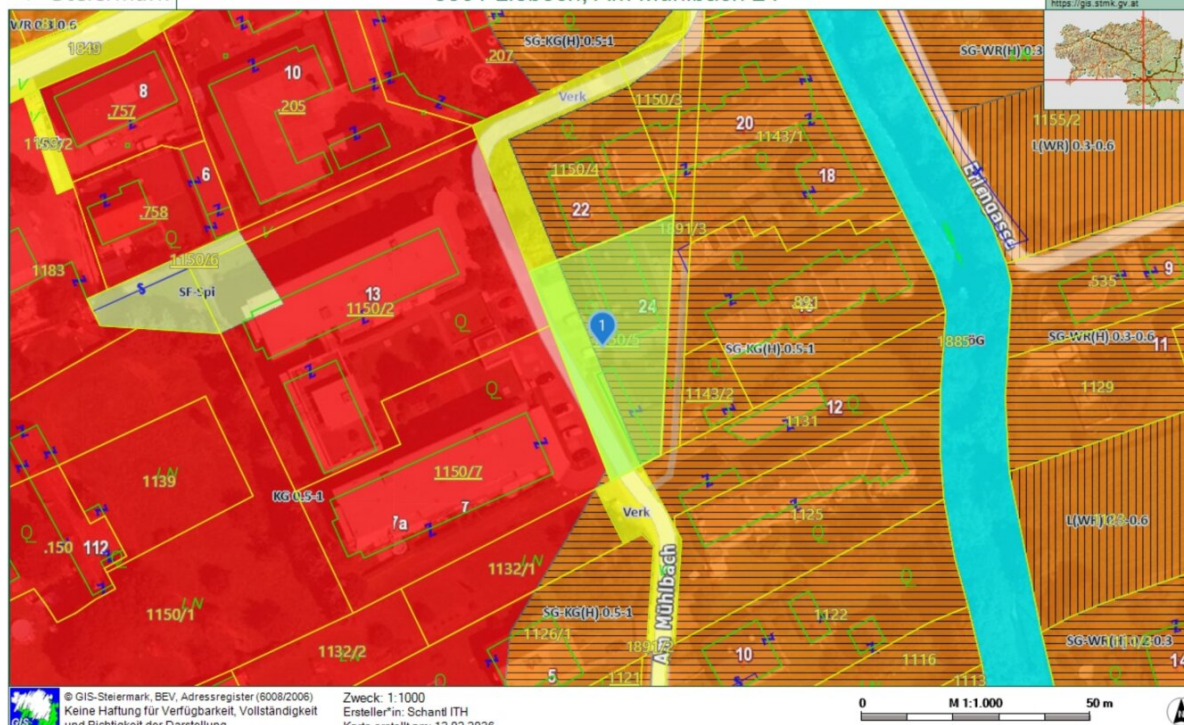
EG

STATION & KARTEN
29.4.1984 6420

MASSSTAB
1/50 1860

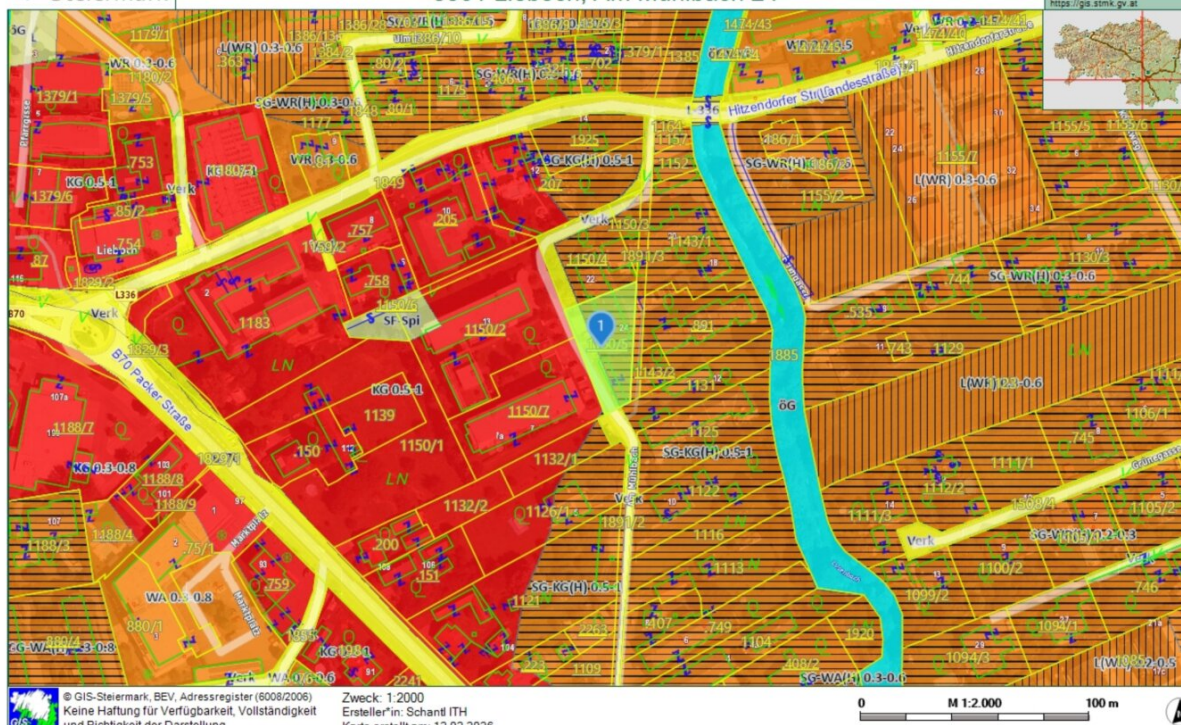
A. WOI 18.7.1988





Digitaler Atlas Steiermark 8501 Lieboch, Am Mühlbach 24

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.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

Stilvolle Praxis mit besonderer Ausstrahlung in 8501 Lieboch

In ausgezeichnetener Lage von Lieboch, Am Mühlbach 24, präsentiert sich diese attraktive Ordination im Erdgeschoss als ideale Gelegenheit für Ärzt:innen, Therapeut:innen oder Investor:innen. Die rund 112 m² große Praxisfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Das Gebäude wurde im Jahr 2019 umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und funktionalem Grundriss ermöglicht eine sofortige Nutzung ohne größeren Adaptierungsbedarf.

BESICHTIGUNGEN jeden Dienstag von 08:00-09:00

Objekthighlights:

- ca. 112 m² Nutzfläche
- Erdgeschosslage – barrierefreier Zugang
- renoviertes Gebäude (2019)
- helle, freundliche Räume
- ruhige Lage nahe dem Mühlbach
- hervorragende Verkehrsanbindung nach Graz
- attraktives Einzugsgebiet mit wachsender Bevölkerung
- 4 Parkplätze vorhanden!

Ausstattung & Nutzungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie ist nicht einfach nur ein Arbeitsplatz – sie ist die Bühne für Ihren beruflichen Erfolg.

Ideal geeignet für:

- Allgemeinmediziner:innen
- Fachärzt:innen
- Therapeut:innen (Physio, Ergo, Psychotherapie etc.)
- Gesundheitsdienstleister:innen
- Ordinationsgemeinschaften
- dank der flexiblen Raumstruktur sind auch alternative Nutzungen – etwa als Büro oder Beratungszentrum – problemlos möglich
- im Moment ist die Praxis eine Zahnarztpraxis
- das Gebäude wurde komplett saniert, die monatlichen Kosten bis 2035, der Gebäudesanierung, betragen € 766,93 / Monat!!!! Kann man als Praxis abschreiben kann!

Vorteile für Betreiber:innen & Investor:innen

- die Kombination aus wachsender Region, guter Erreichbarkeit und hoher Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen macht dieses Objekt besonders attraktiv. Die barrierearme Erdgeschosslage bietet beste Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Nutzung

- auch aus Investorensicht überzeugt die Immobilie durch ihre nachhaltige Vermietbarkeit in einem stabilen Marktumfeld
- diese moderne Praxisfläche in Lieboch vereint Top-Lage, Funktionalität und Zukunftspotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als Investment – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Regionen rund um Graz

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap