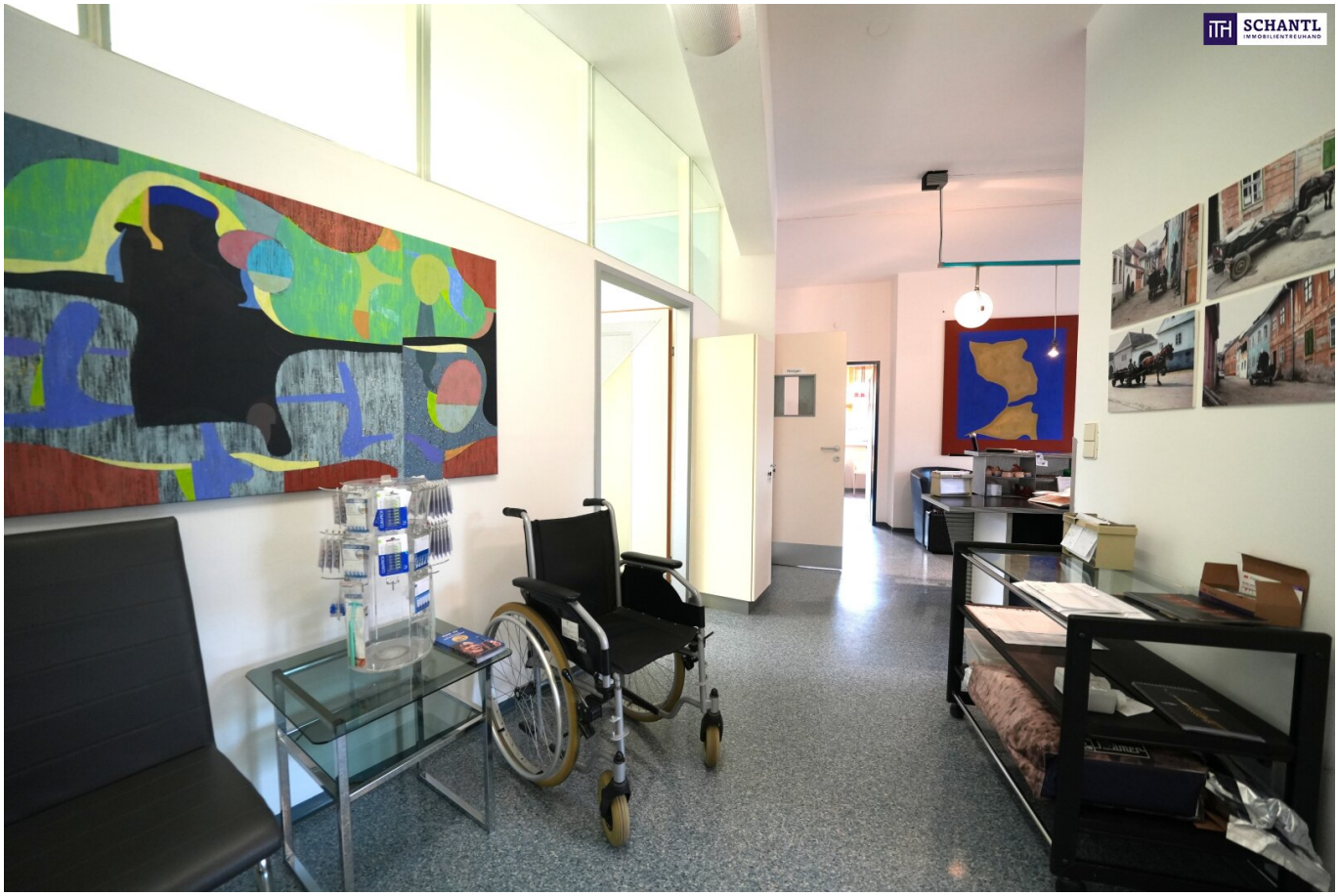
Praxisräumlichkeiten mit besonderer Ausstrahlung in 8501 Lieboch



Objektnummer: 299833

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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










SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


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


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.

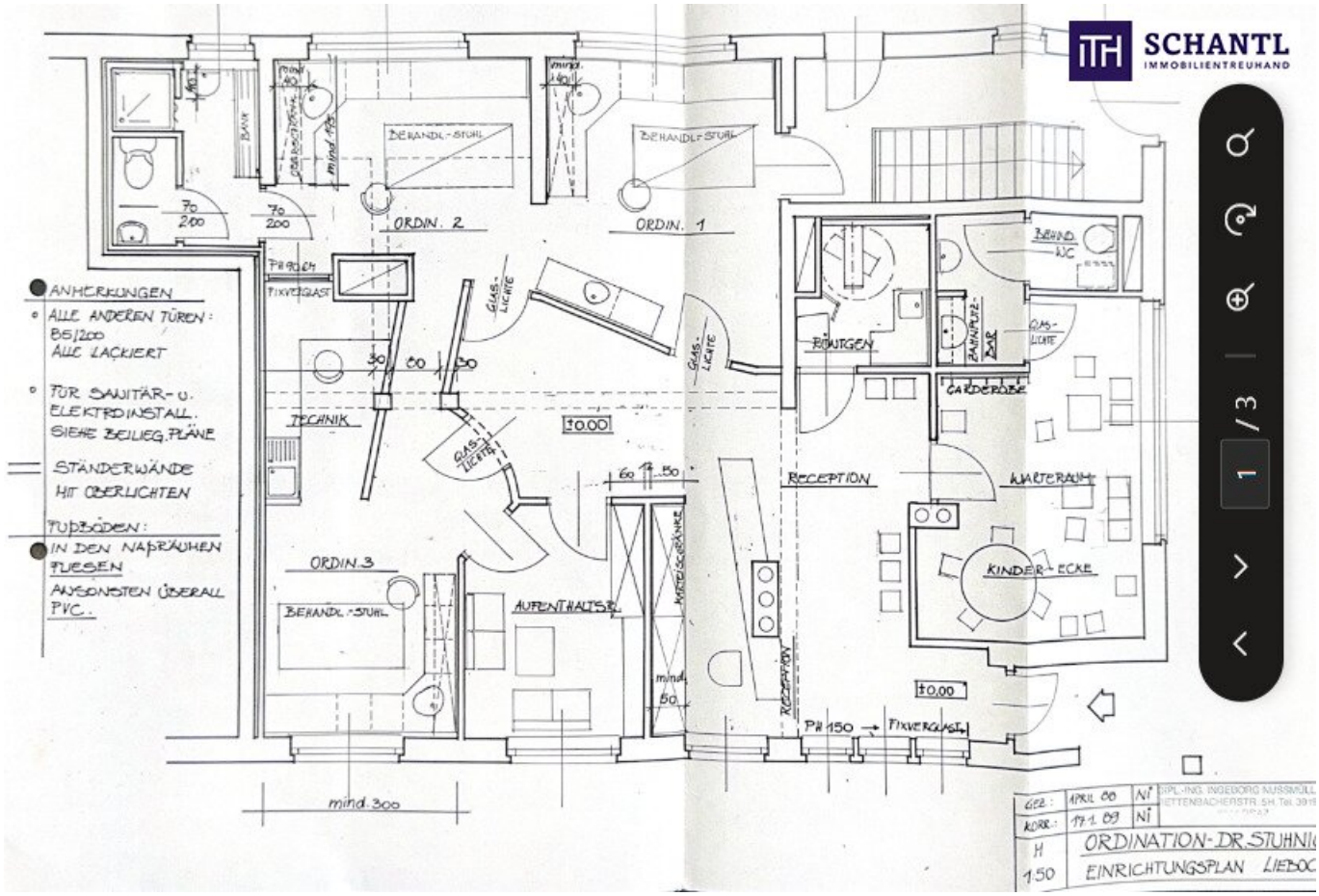
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

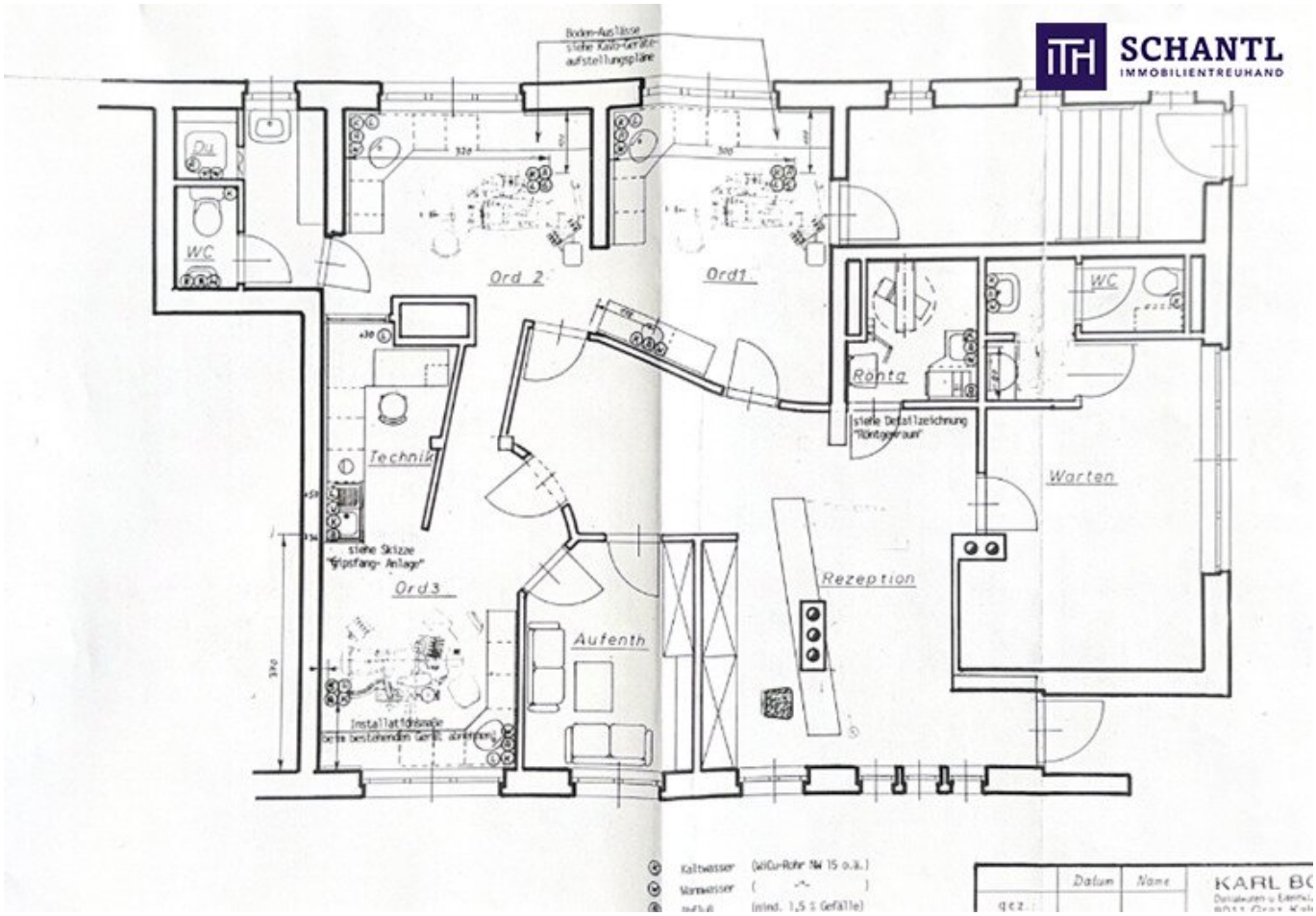
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

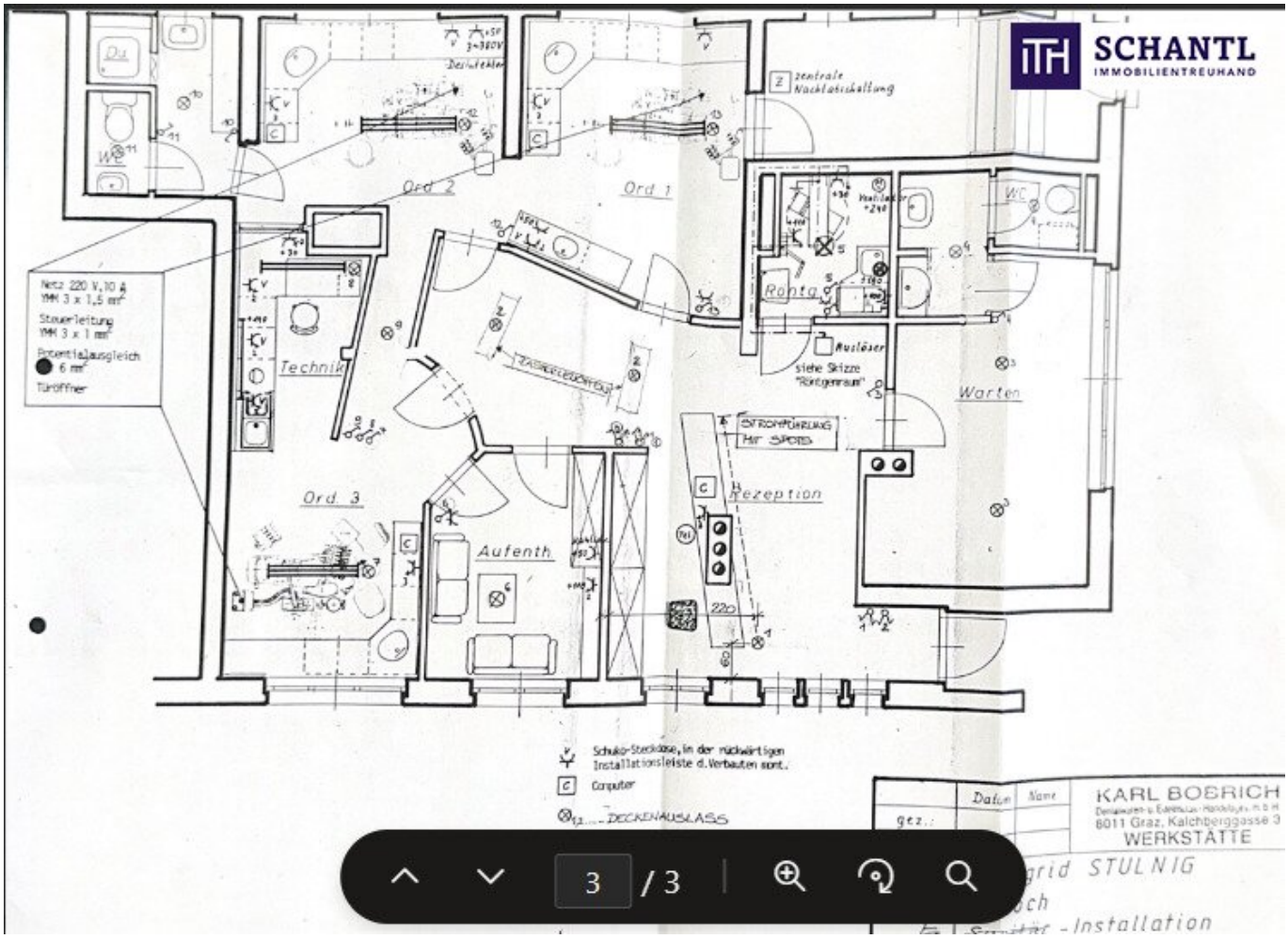
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

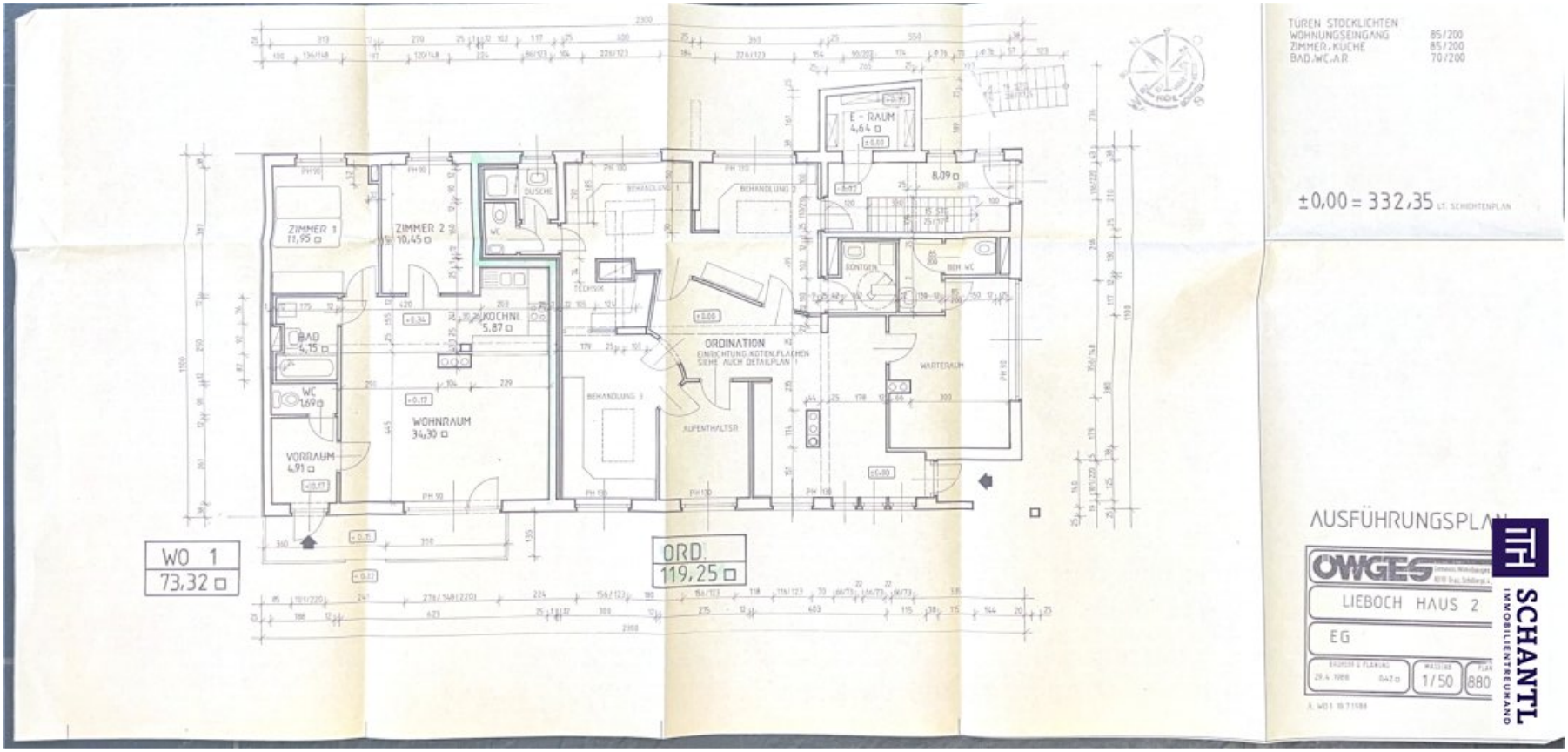
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

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


ANMERKUNGEN
ALLE ANDEREN TÜREN: BS/200 ALLE LACKIERT
FÜR SANITÄR- U. ELEKTROINSTALL. SIEHE BEILIEG. PLÄNE
STÄNDERWÄNDE MIT OBERLICHTEN
FUßBÖDEN: IN DEN NAßRÄUMEN FLIESEN ANSONSTEN ÜBERALL PVC.
ORDIN. 2
ORDIN. 1
ORDIN. 3
BEHANDL.-STUHL
TECHNIK
AUFENTHALTSR.
RECEPTION
WARTERAUM
KINDER-ECKE
GARDEROBE
BÜROTISCH
GLAS-LICHTE
FIXVERGLAST
mind. 300
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
1 / 3
ORDINATION-DR.STUHNI
EINRICHTUNGSPLAN


Boden-Ausl.Rinne
siehe Kalb-Geräte-
aufstellungspläne
Du
WC
Ord 2
Ord1
WC
Röntg
siehe Detailzeichnung
"Röntgenraum"
Technik
Warten
siehe Skizze
"Gipsfang- Anlage"
Ord 3
Rezeption
Aufenth
Installationswände
Kaltwasser (wiCu-Rohr NW 15 o.ä.)
Warmwasser ( )
(mind. 1,5 % Gefälle)
Datum
Name
gez.
KARL BO


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Ord 2
Ord 1
Ord 3
Technik
Aufenth.
Rezeption
Warten
Röntg.
WC
zentrale Nachtabschaltung
Auslöser
siehe Skizze "Röntgenraum"
STROMFÜHRUNG für SPOTS
Netz 220 V, 10 A
YMH 3 x 1,5 mm²
Steuerleitung
YMH 3 x 1 mm²
Potentialausgleich
6 mm²
Türöffner
Schuko-Steckdose, in der rückwärtigen Installationsleiste d. Verbauten sont.
Computer
DECKENAUSLASS
Datum
Name
gez.
KARL BOBRICH
8011 Graz, Kalchberggasse 3
WERKSTÄTTE
STULNIG
Installation



TÜREN STOCKLICHTEN

WOHNUNGSEINGANG	85/200
ZIMMER, KUCHE	85/200
BAD, WC, AR	70/200

±0,00 = 332,35 LT. SCHICHTENPLAN

AUSFÜHRUNGSPLA

OWGES

LIEBOCH HAUS 2

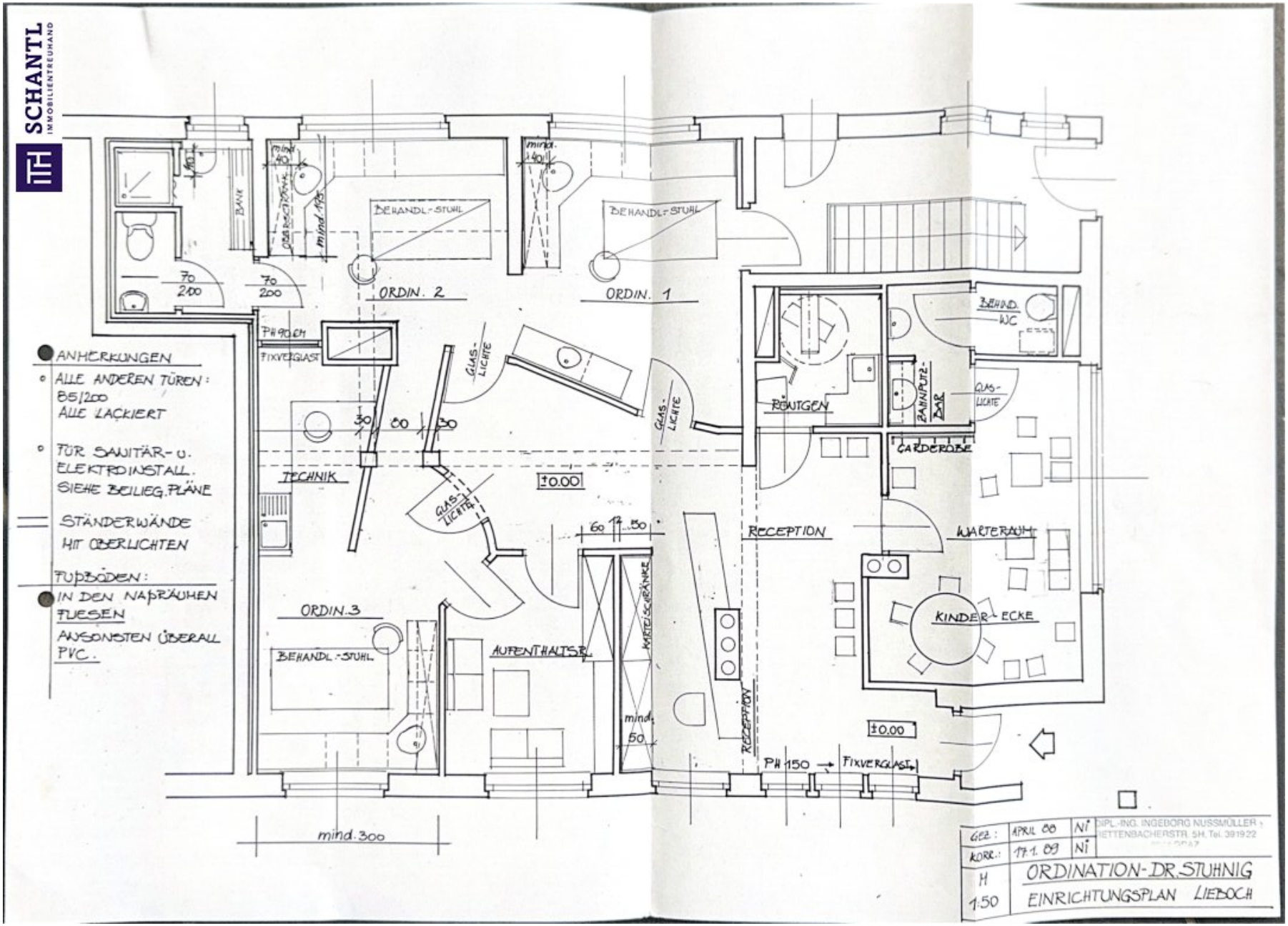
EG

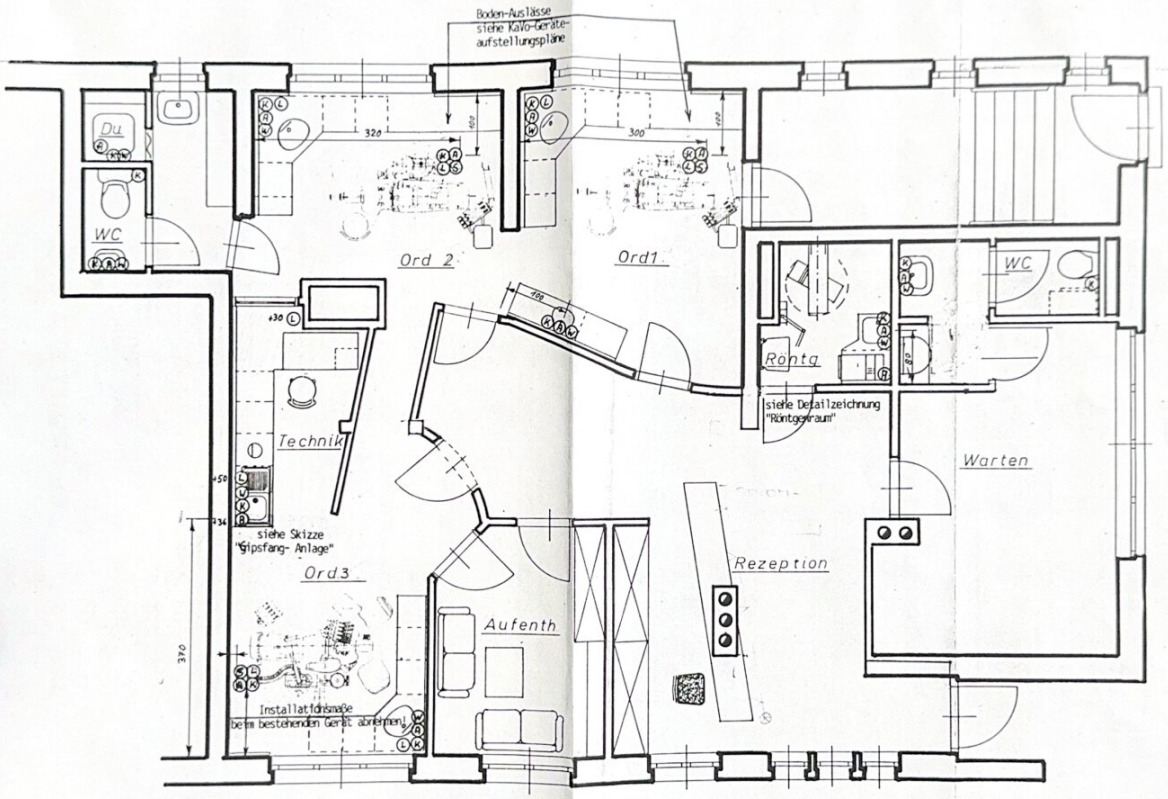
29.4.1988	842 a	1/50	880

A WO1 19.7.1988

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

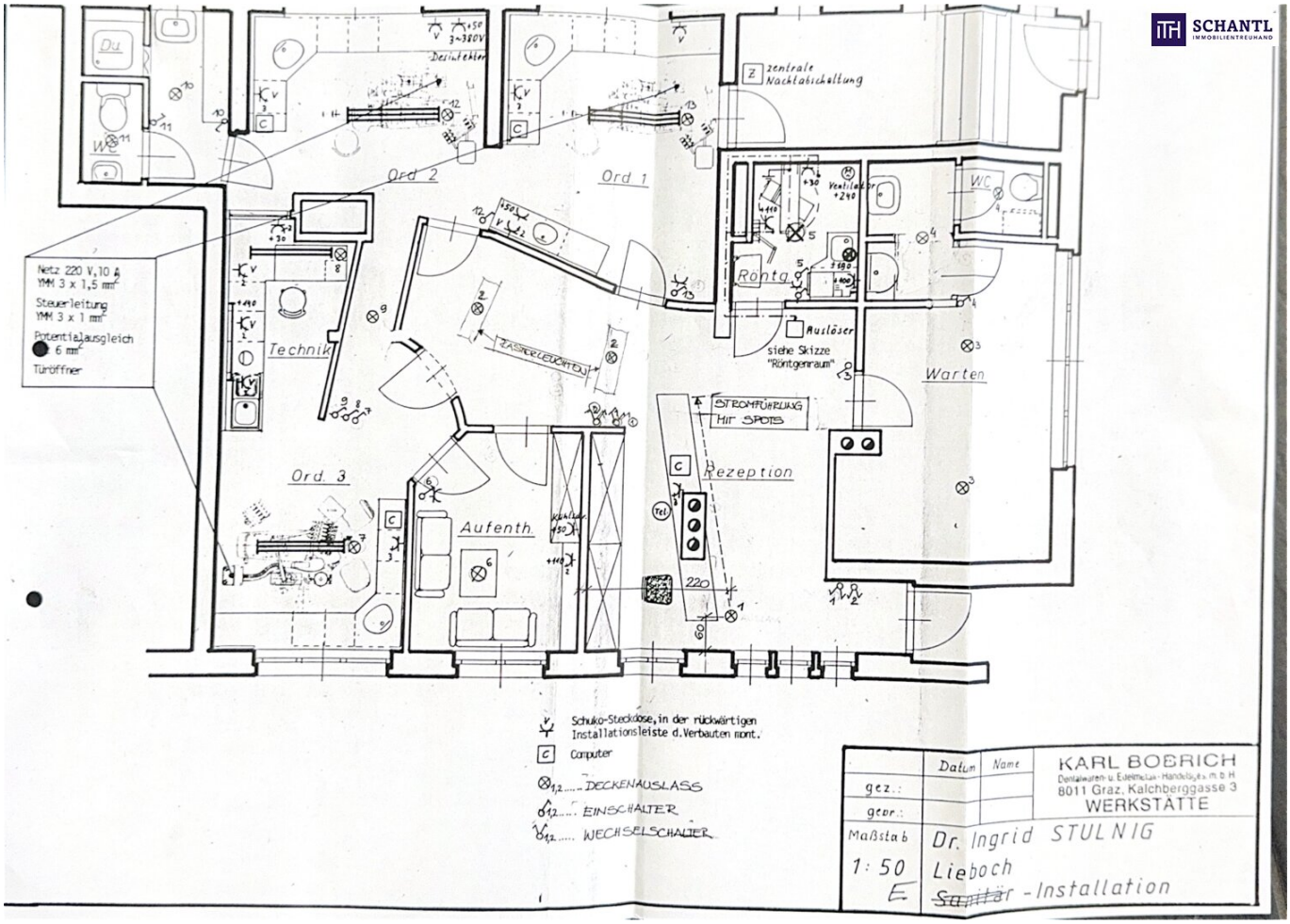


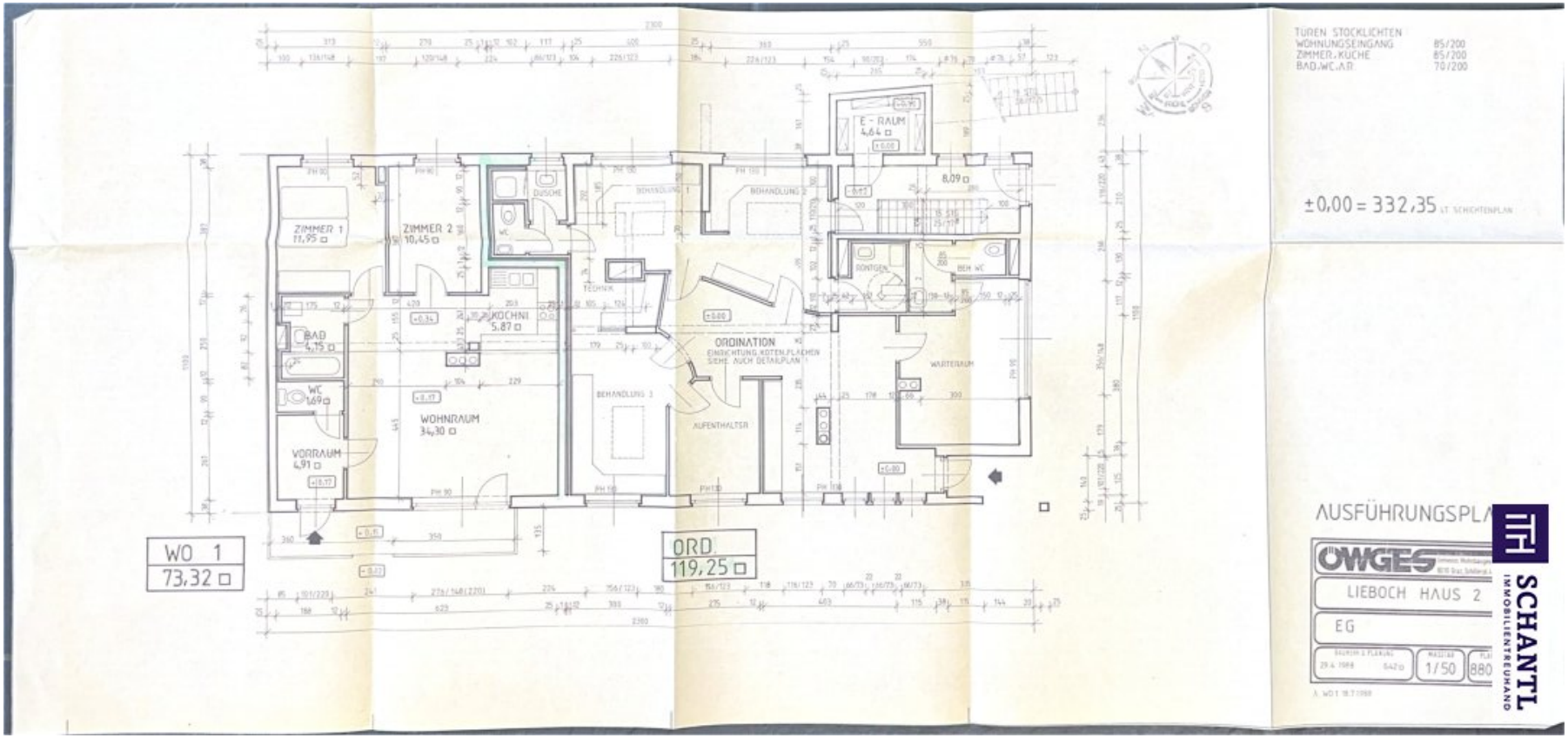


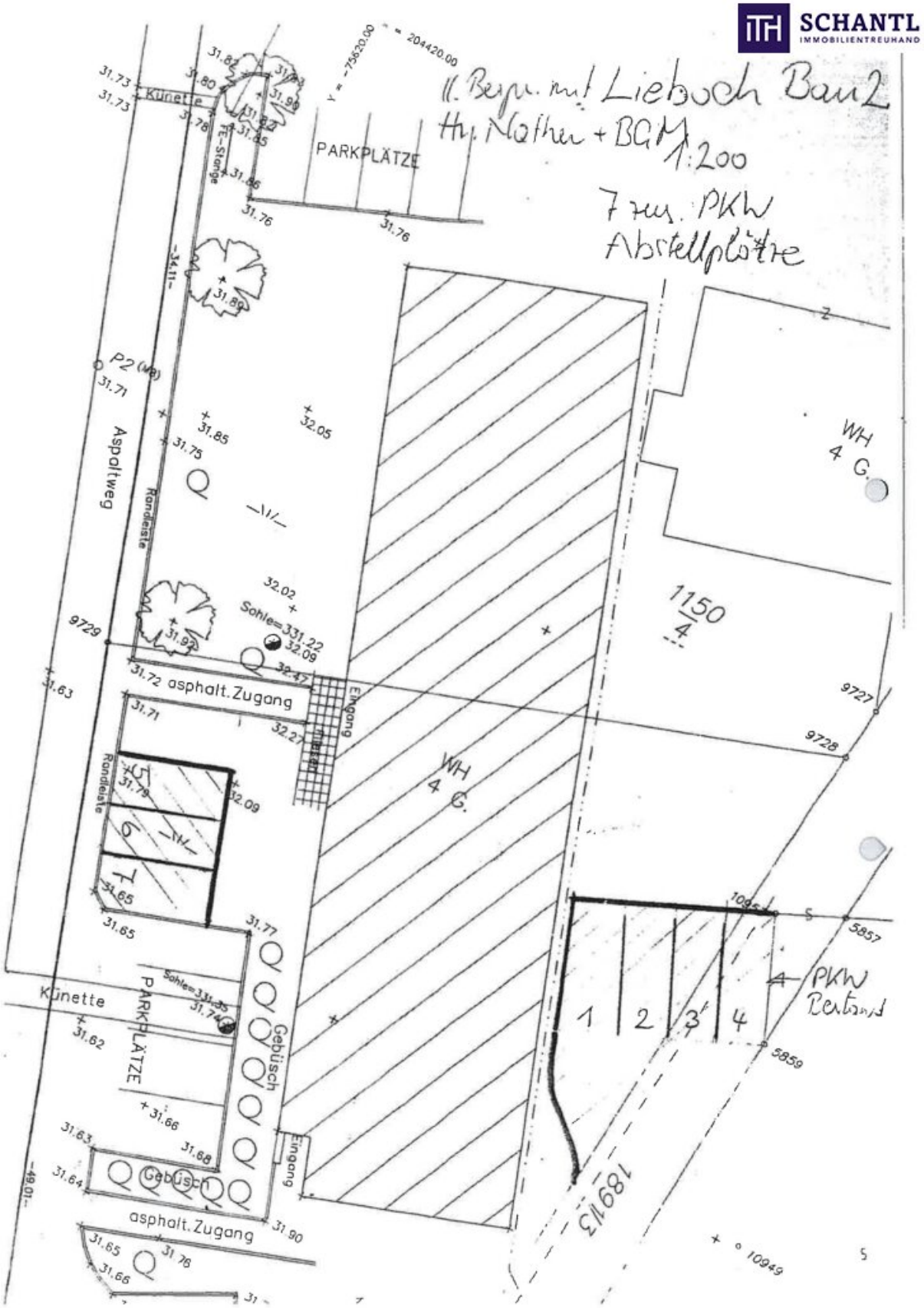
Ⓚ Kaltwasser (WiCu-Rohr NW 15 o.ä.)
Ⓦ Warmwasser (-"-)
Ⓐ Abfluß (mind. 1,5 % Gefälle)

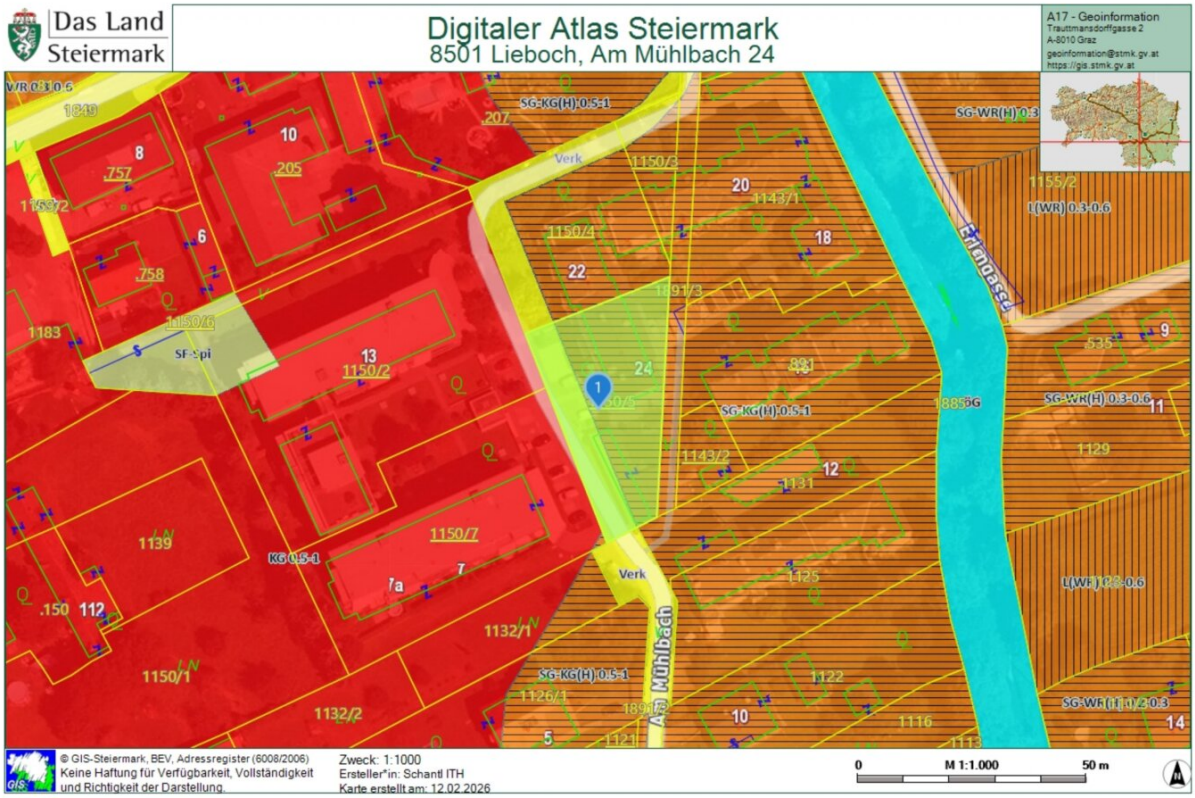
	Datum	Name
gez.:		

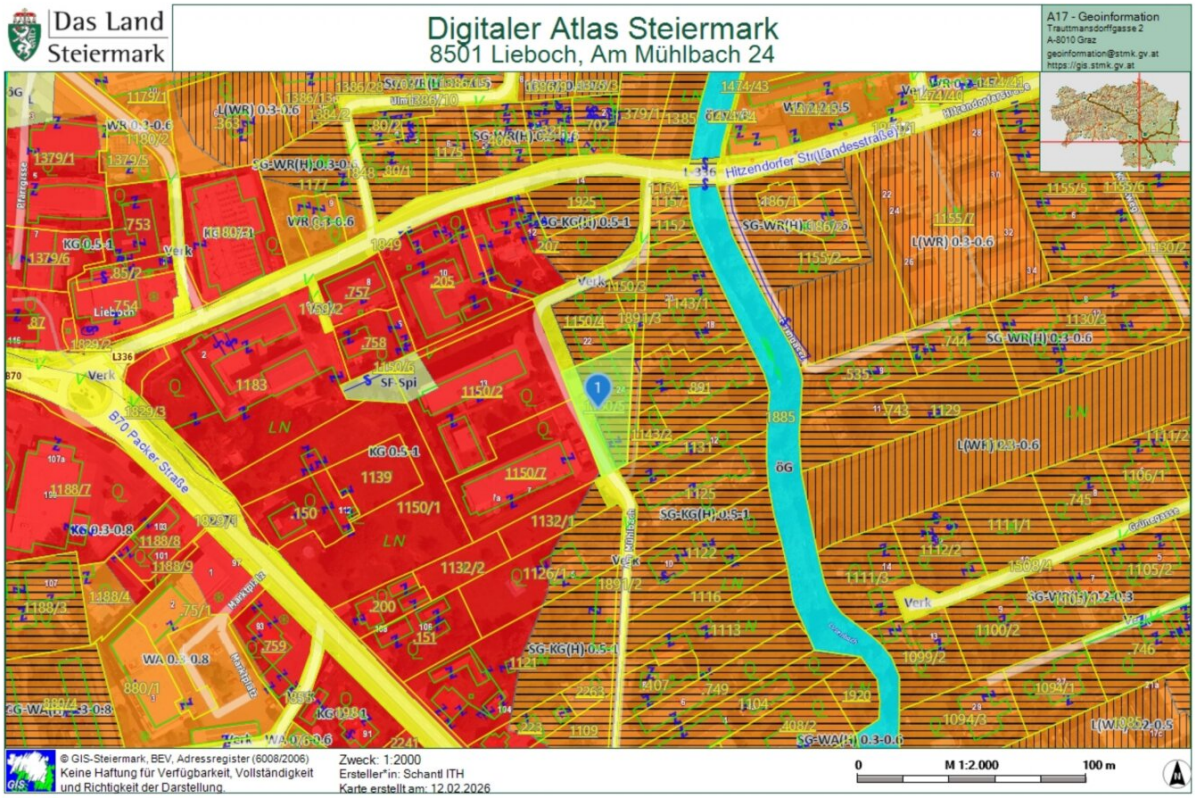
KARL BO


Du
WC
Ord 2
Ord 1
Ord. 3
Technik
Aufenth.
Rezeption
Ronta
Warten
WC
Z zentrale Nachtabschaltung
Ventilator
Auslöser
siehe Skizze "Röntgenraum"
STROMFÜHRUNG Hir SPOTS
Netz 220 V, 10 A NYM 3 x 1,5 mm²
Steuerleitung NYM 3 x 1 mm²
Potentialausgleich 6 mm²
Türöffner
Schuko-Steckdose, in der rückwärtigen Installationsleiste d. Verbauten mont.
C Computer
DECKENAUSLASS
EINSCHALTER
WECHSELSCHALTER
KARL BOBRICH
Dentalwaren u. Edelmetall-Handelsges. m. b. H.
8011 Graz, Kalchberggasse 3
WERKSTÄTTE
Datum
Name
gez.:
gepr.:
Maßstab 1:50
Dr. Ingrid STULNIG
Lieboch
~~Stall~~ar-Installation


ZIMMER 1
11,95 □
ZIMMER 2
10,45 □
DUSCHE
WC
KOCHNI
5,87 □
BAD
4,15 □
WC
1,69 □
WOHNRAUM
34,30 □
VORRAUM
4,91 □
TECHNIK
BEHANDLUNG 1
BEHANDLUNG 2
ORDINATION
EINRICHTUNG, KOTENPLATZEN
SIEHE AUCH DETAILPLAN
AUFENTHALTER
E - RAUM
4,64 □
8,09 □
RONTGEN
BEH WC
WARTERAUM
WO 1
73,32 □
ORD.
119,25 □
TÜREN STOCKLICHTEN
WOHNUNGSEINGANG 85/200
ZIMMER, KÜCHE 85/200
BAD, WC, A.R. 70/200
±0,00 = 332,35 LT. SCHICHTENPLAN
AUSFÜHRUNGSPLA
OWGES
LIEBOCH HAUS 2
EG
1/50
880


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
11. Repr. mit Liebuch Bau2
Hy. Nothen + BGM 1:200
7 zus. PKW
Abstellplätze
PARKPLÄTZE
Künette
FE-Stange
Aspaltweg
Randleiste
P2 (Mp)
WH
4 G.
1150
4
9729
9727
9728
5857
5859
asphalt. Zugang
Eingang
Gebüsch
Sohle=331.22
Sohle=331.35
PKW
Restand
1893
1
2
3
4
5
6
7


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
8501 Lieboch, Am Mühlbach 24
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
SG-KG(H) 0.5-1
SG-WR(H) 0.3
Verk
1150/3
1150/4
1150/5
1150/2
1150/7
1155/2
L(WR) 0.3-0.6
Erlengasse
SG-WR(H) 0.3-0.6
KG 0.5-1
Verk
Mühlbach
1132/1
1132/2
1150/1
1139
1183
1126/1
1122
1116
1125
1131
1143/1
1143/2
1129
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: 1:1000
Ersteller*in: Schantl ITH
Karte erstellt am: 12.02.2026
0
M 1:1.000
50 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
8501 Lieboch, Am Mühlbach 24
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Hitzendorfer Str(Landesstraße)
B70 Packer Straße
Lieboch
Verk
SG:WR(H) 0.3-0.6
SG:KG(H) 0.5-1
L(WR) 0.3-0.6
WR 0.3-0.6
KG 0.5-1
WA 0.3-0.8
SG:WA(H) 0.3-0.6
L(WR) 0.3-0.5
SF Spi
ÖG
LN
Mühlbach
Pfarrbach
Zwieselgraben
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: 1:2000
Ersteller*in: Schantl ITH
Karte erstellt am: 12.02.2026
0
M 1:2.000
100 m

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 SFI 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

Praxisräumlichkeiten mit besonderer Ausstrahlung in 8501 Lieboch

In ausgezeichneter Lage von 8501 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
- derzeit als Zahnarztpraxis geführt!
- 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 direkt vor der Praxis vorhanden!

- weitere 5 Parkplätze werden gegenüber der Gemeinde angemietet!

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 als Praxis von der Steuer abgeschrieben werden!

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