# EINE ADRESSE, DIE EINDRUCK MACHT! Stilvolles Citybüro in der Grazer Neutorgasse




**Objektnummer: 299932**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 104,00 m² |
| **Bürofläche:** | 104,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 79,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,17 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.404,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.404,00 € |

**Infos zu Preis:**

Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Kloiber, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a

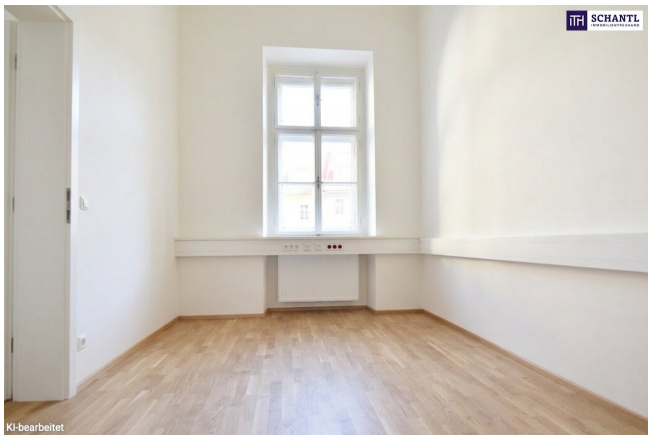







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet

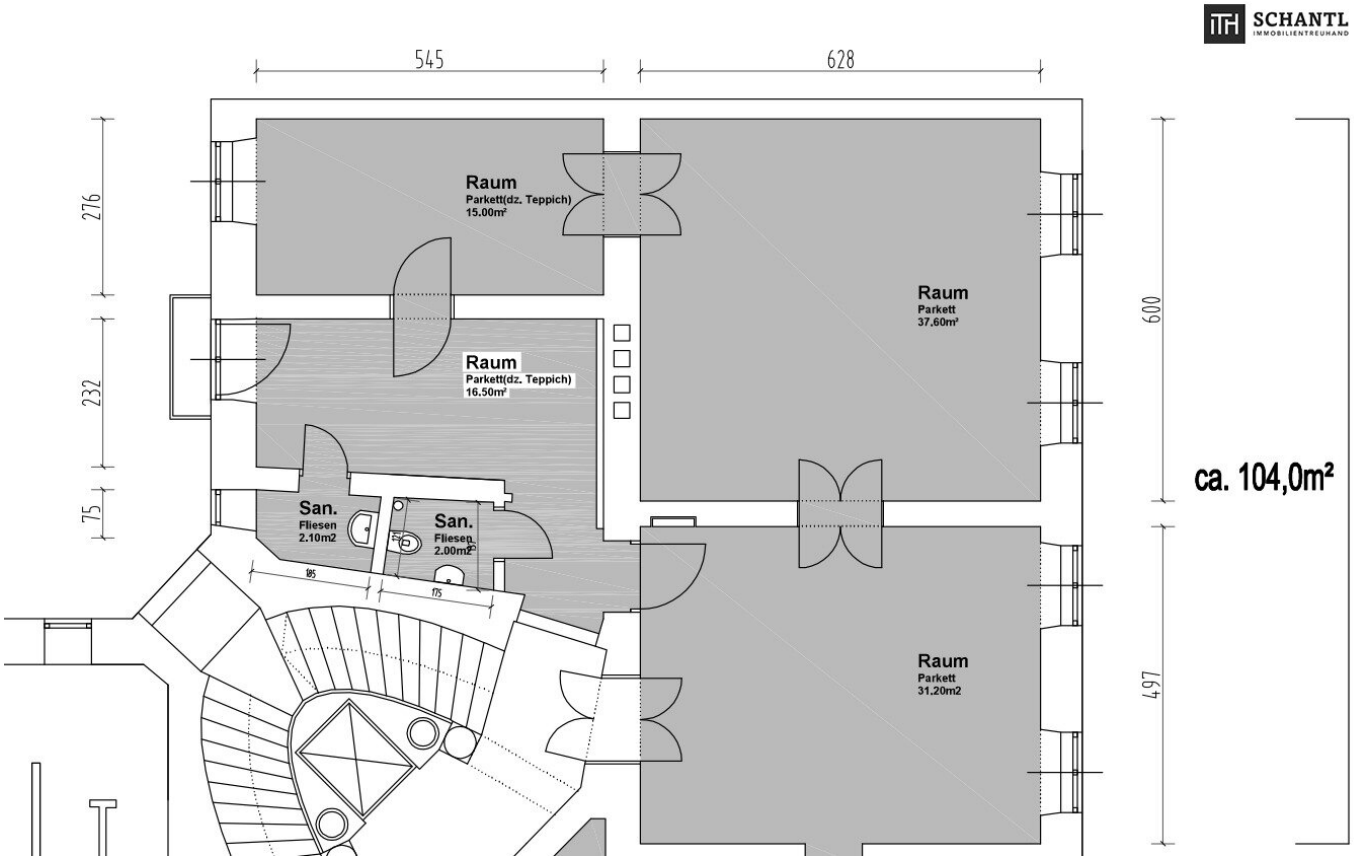

SCHANTL


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


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


545
628
276
232
75
600
497
Raum
Parkett(dz. Teppich)
15.00m²
Raum
Parkett(dz. Teppich)
16.50m²
Raum
Parkett
37.60m²
Raum
Parkett
31.20m2
San.
Fliesen
2.10m2
San.
Fliesen
2.00m²
85
175
ca. 104,0m²

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 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

## EINE ADRESSE, DIE EINDRUCK MACHT! Stilvolles Citybüro in der Grazer Neutorgasse

### MODERNE UND LIEBEVOLL SANIERTE BÜROFLÄCHE IN GRAZ

Mitten im Herzen von Graz erwartet Sie diese attraktive Bürofläche mit rund 104 m² Nutzfläche in einer der gefragtesten Innenstadtlagen. Die Einheit verbindet den besonderen Charme eines klassischen Grazer Altbaus mit einer durchdachten Raumaufteilung und schafft ein repräsentatives Arbeitsumfeld für Unternehmen mit Anspruch an Standortqualität und Außenwirkung.

Die Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Vier großzügige, separat nutzbare Räume ermöglichen eine flexible Nutzung als Büro, Kanzlei, Agentur, Praxis oder Beratungsstandort. Eine Küche sowie Sanitärbereiche innerhalb der Einheit sorgen für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die bestehende Fläche auf insgesamt rund 160 m² zu erweitern. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Unternehmen, die bereits heute ihre zukünftige Entwicklung mitdenken und zusätzliche Flächen bei Bedarf unkompliziert integrieren möchten.

Die zentrale Innenstadtlage garantiert kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Eine Adresse, die Professionalität und Seriosität ausstrahlt

## Mietkonditionen

- **Nettomiete:** € 1.404,00
- **Betriebskosten inkl. Heizkosten:** € 430,56
- **Umsatzsteuer:** € 366,91

## Facts

- Ca. **104 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
- 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**
- **Mehr als ein Büro**: ein Aushängeschild für Ihr Unternehmen

## VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Ob Kanzlei, Agentur, Beratung, Büro, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen – die vier separaten Räume ermöglichen eine flexible Gestaltung entsprechend der individuellen betrieblichen Anforderungen.

Die Kombination aus **modernem Sanierungsstandard**, eigener Küche und getrennten Sanitärbereichen bietet optimale Voraussetzungen für einen komfortablen und professionellen Arbeitsalltag.

Durch die mögliche **Erweiterung auf rund 160 m²** eignet sich der Standort zudem hervorragend für Unternehmen, die bereits heute ihre zukünftige Entwicklung und weiteres Wachstum berücksichtigen möchten.

# 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