

**TOP Adresse. TOP Auftritt. TOP Chance | 104 m²
Bürofläche in der Grazer Innenstadt mit
Erweiterungspotenzial auf 160 m²**



Objektnummer: 299932

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	104,00 m ²
Bürofläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m ² * 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.

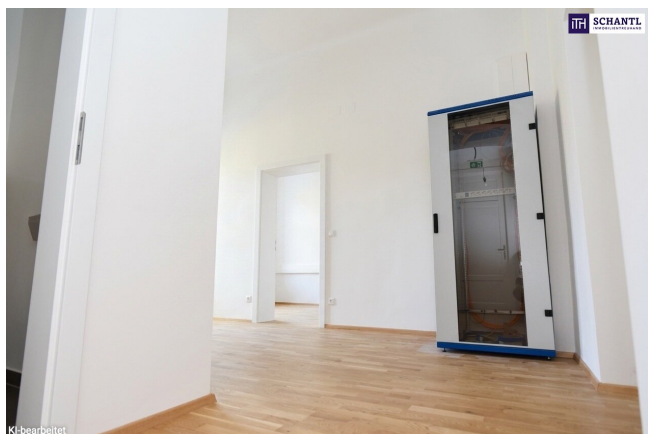
Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a





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

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen

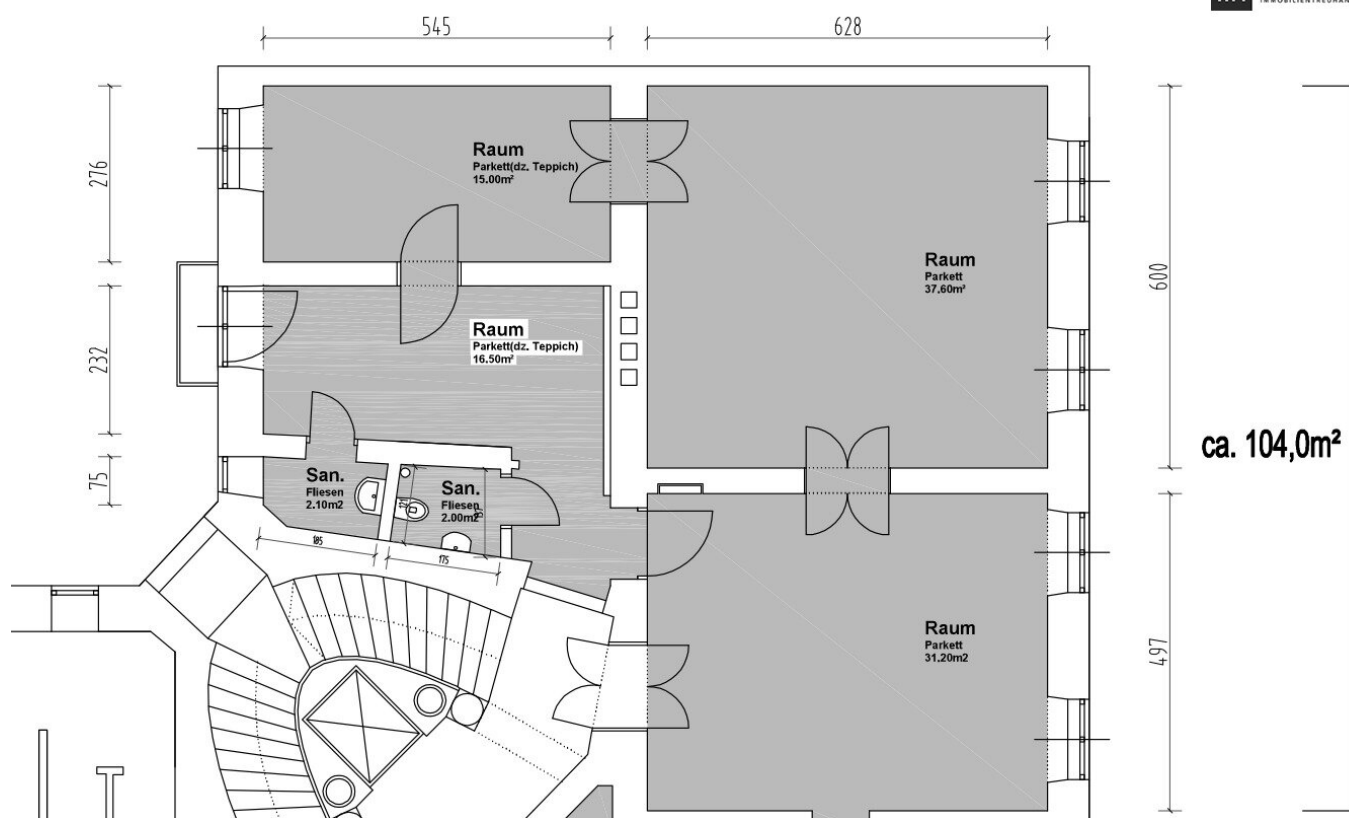


3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



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-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

TOP Adresse. TOP Auftritt. TOP Chance | 104 m² Bürofläche in der Grazer Innenstadt mit Erweiterungspotenzial auf 160 m²

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