

**Arbeiten an einer der besten Geschäftsadressen der
Grazer Innenstadt! 160 m² exklusive Bürofläche in
Bestlage!**



Objektnummer: 299930

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m²
Bürofläche:	160,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaltmiete (netto)	2.173,50 €
Kaltmiete	2.173,50 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

Provisionsangabe:

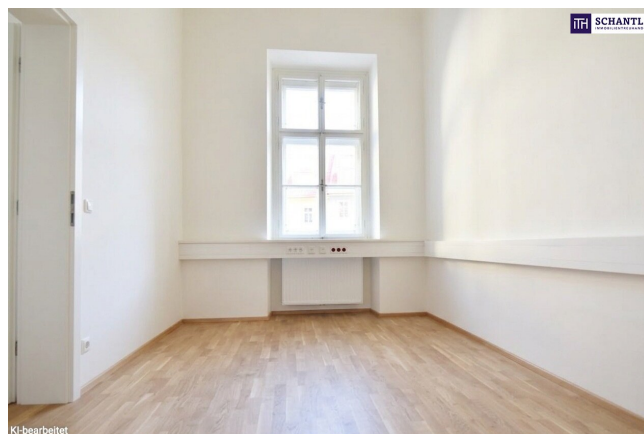
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH









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

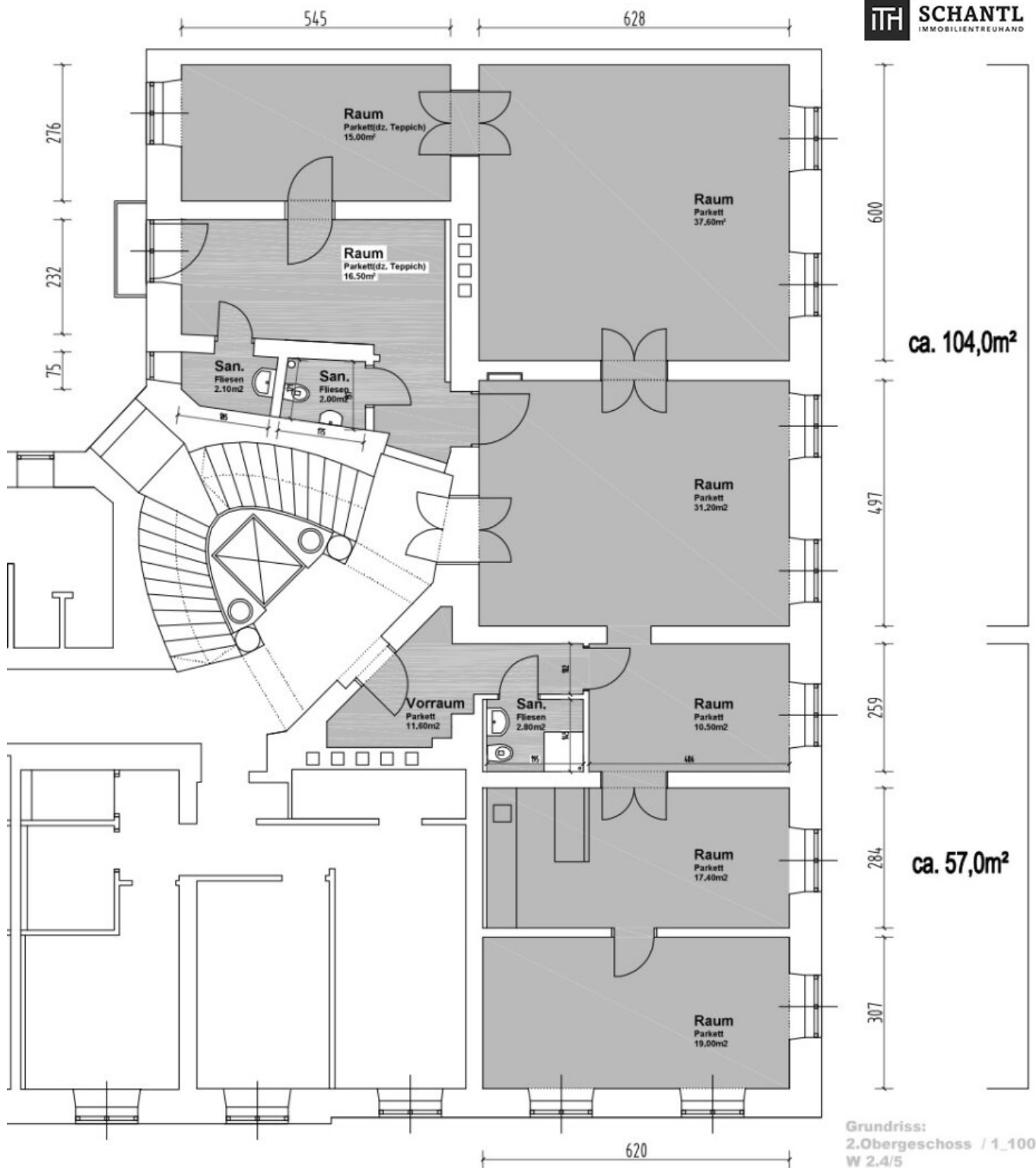
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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)

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel



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

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

Arbeiten an einer der besten Geschäftsadressen der Grazer Innenstadt! 160 m² exklusive Bürofläche in Bestlage!

MODERNE UND LIEBEVOLL SANIERTE BÜROFLÄCHE IN GRAZ

Mitten im Zentrum von Graz erwartet Sie eine repräsentative Bürofläche, die historische Architektur und modernen Arbeitskomfort auf ideale Weise verbindet. In einem stilvoll sanierten Altbau gelegen, bietet diese rund 160 m² große Einheit ein hochwertiges Umfeld für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Praxen mit Anspruch an Standortqualität und Außenwirkung.

Die großzügigen Räumlichkeiten überzeugen durch klassische Altbau-Elemente, helle Büroräume, elegante Parkettböden sowie eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Sieben separat nutzbare Räume ermöglichen eine flexible Gestaltung Ihrer Arbeitswelt – von Einzelbüros über Besprechungsräume bis hin zu modernen Teamflächen. Eine eigene Küche, moderne Sanitärbereiche sowie ein Personenaufzug sorgen für hohen Komfort im täglichen Betrieb.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Innenstadtlage. Die unmittelbare Nähe zum Hauptplatz, zur Herrengasse sowie zu zahlreichen Restaurants, Cafés und Dienstleistern schafft ideale Voraussetzungen für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Die hervorragende öffentliche Anbindung garantiert eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aus allen Teilen von Graz.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus repräsentativem Auftritt, funktionaler Raumaufteilung und erstklassiger Lage.

Mietkonditionen

- **Nettomiete:** € 2.173,50
- **Betriebskosten inkl. Heizkosten:** € 666,54

- **Umsatzsteuer:** € 568,01

Facts

- Ca. **160 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

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