160 m² FÜR EINEN STARKEN AUFTRITT! Stilvolle Bürofläche in der Grazer Innenstadt



Objektnummer: 299930

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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

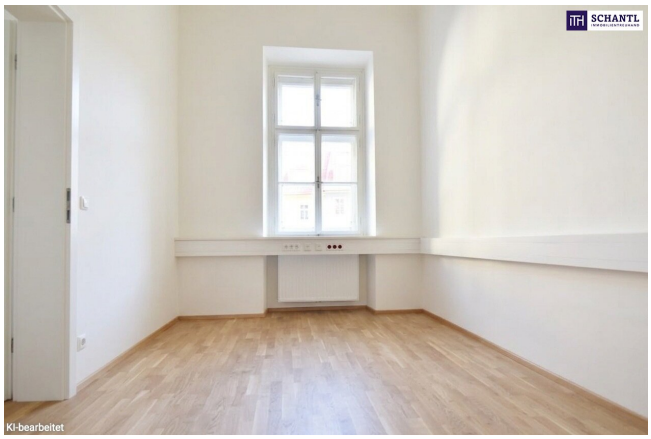


David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet



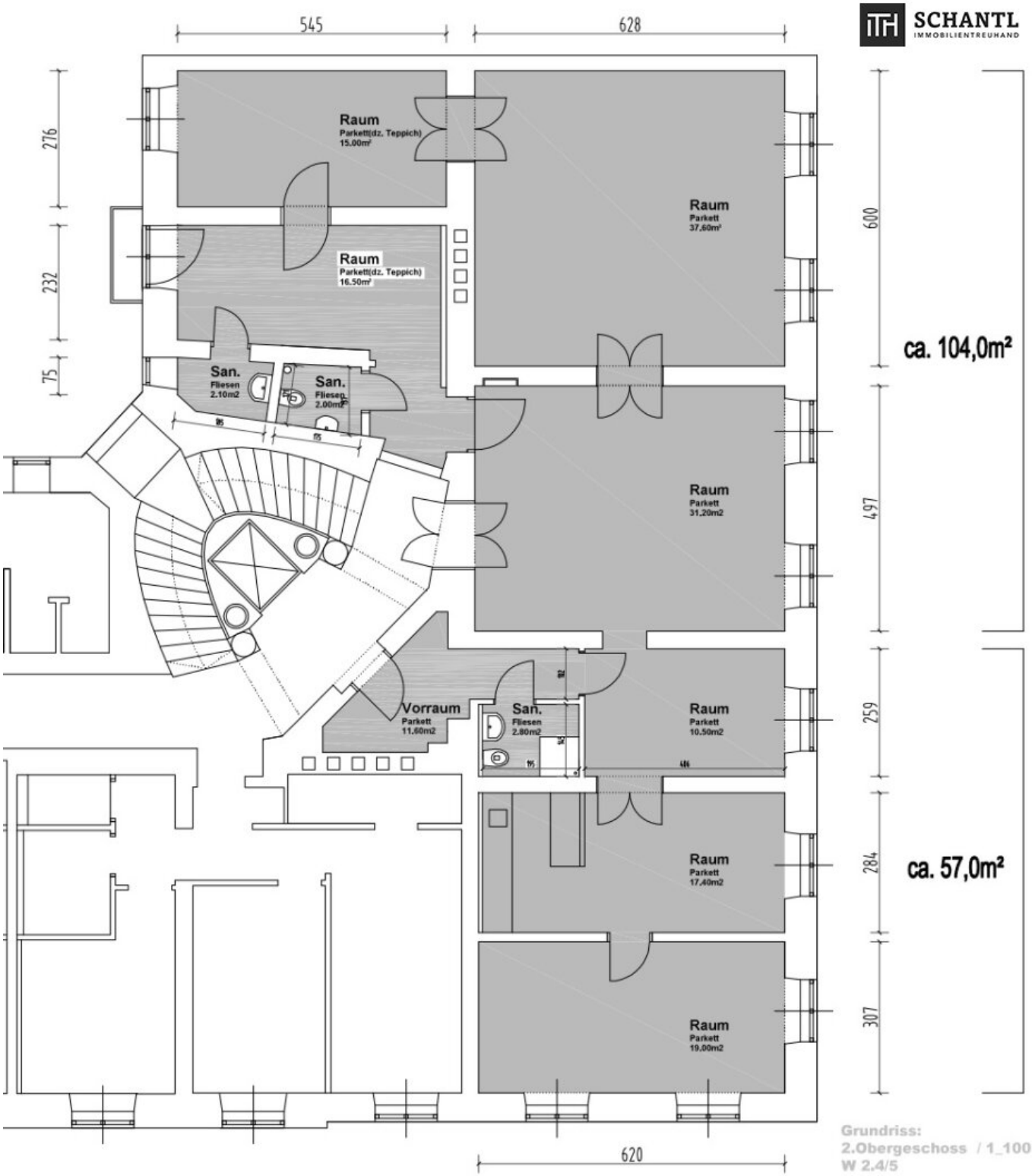



KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Grundriss:
2.Obergeschoss / 1_100
W 2.4/5

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

PRESTIGE TRIFFT PERFEKTION | 160 m² stilvolle Bürofläche in begehrter Grazer Innenstadtlage!

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