PREISREDUKTION – TOP-GELEGENHEIT!In bester Frequenzlage Graz-St. Peter! Bürogebäude, Hallen & Lagerflächen!



TOP LAGE BÜROGEBÄUDE

Objektnummer: 1757/707

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Ausstellungsfläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1945
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	575,00 m²
Gesamtfläche:	665,00 m²
WC:	4
Stellplätze:	14
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 82,87 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73

Infos zu Preis:

Der Preis versteht sich zzgl.20% USt!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

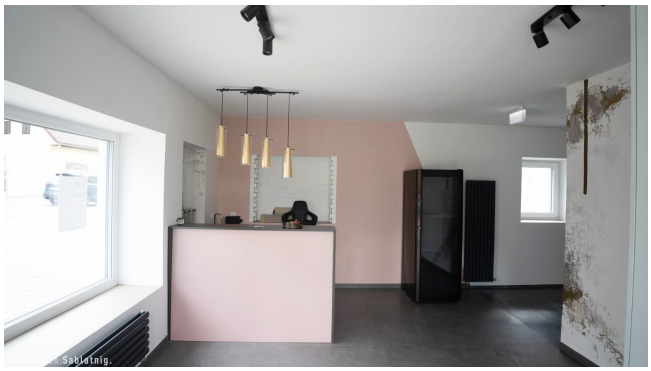

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


ASUS
Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

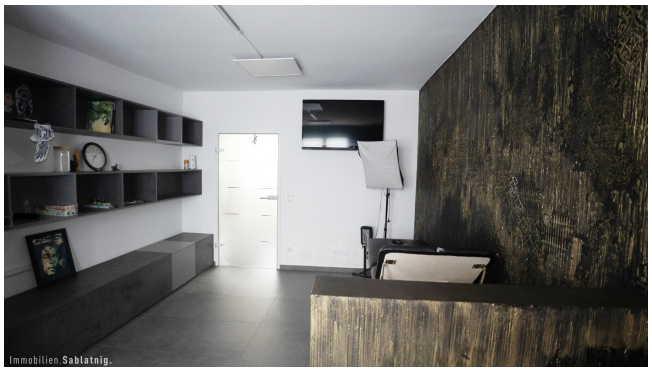



Immobilien.Sablatnig.

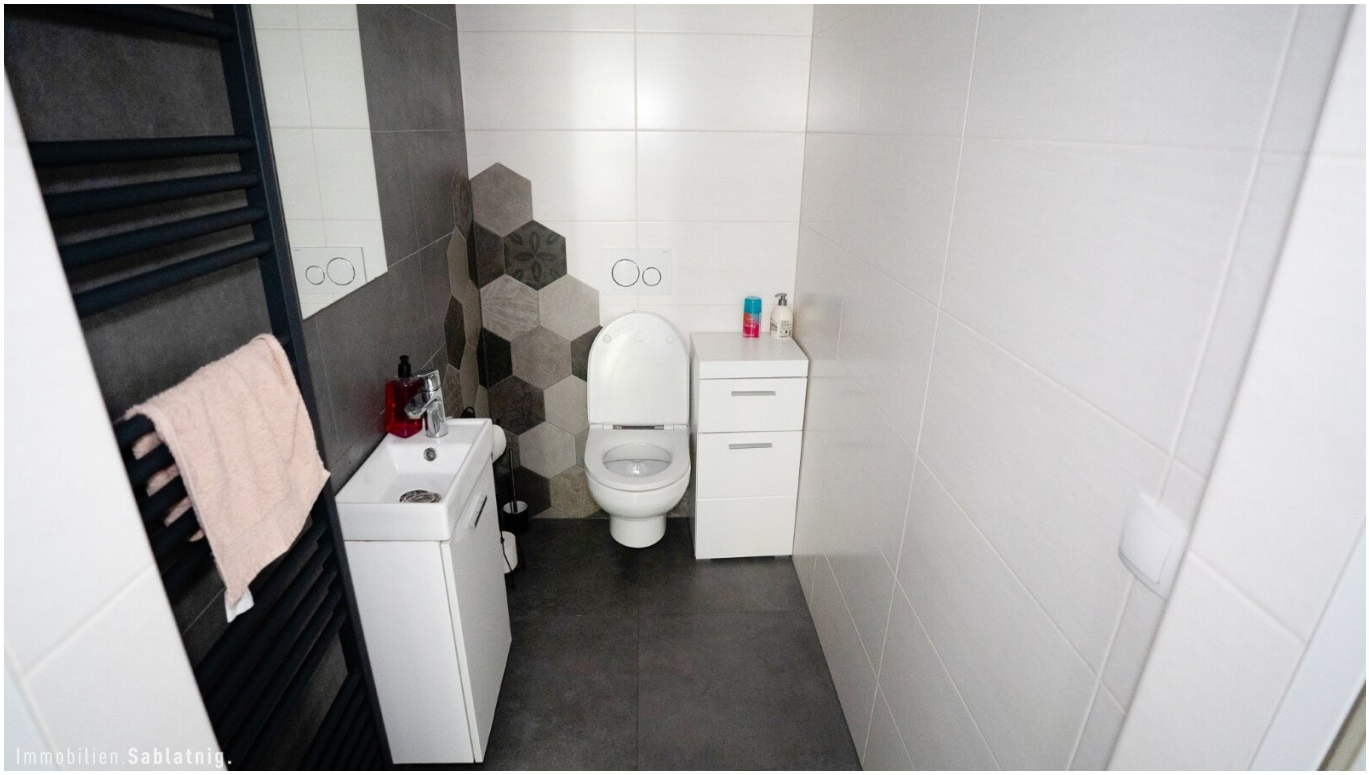

Immobilien.Sablatnig.




Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

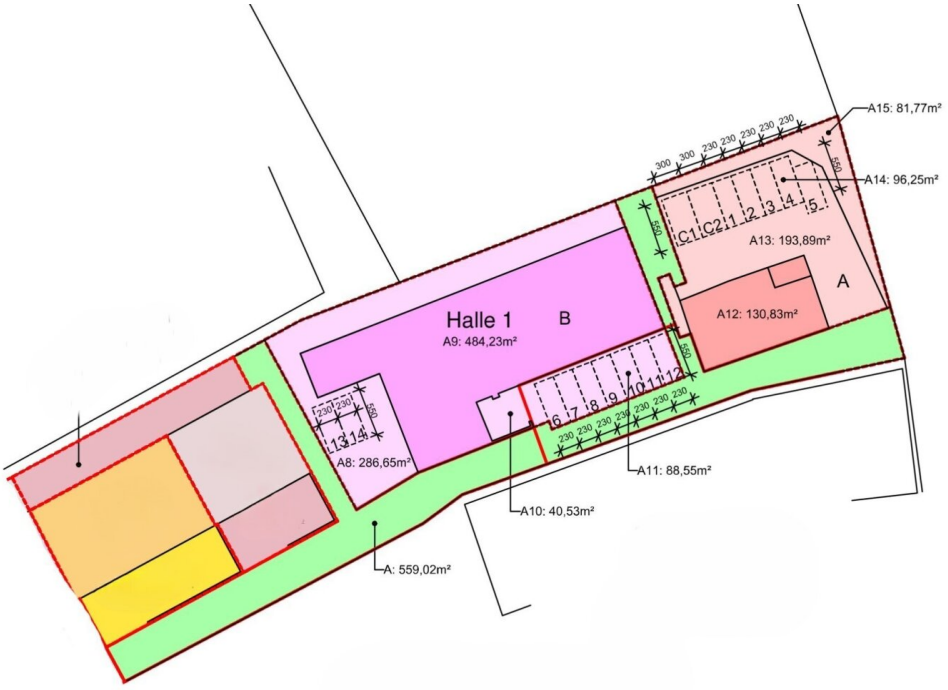

Immobilien.Sablatnig.

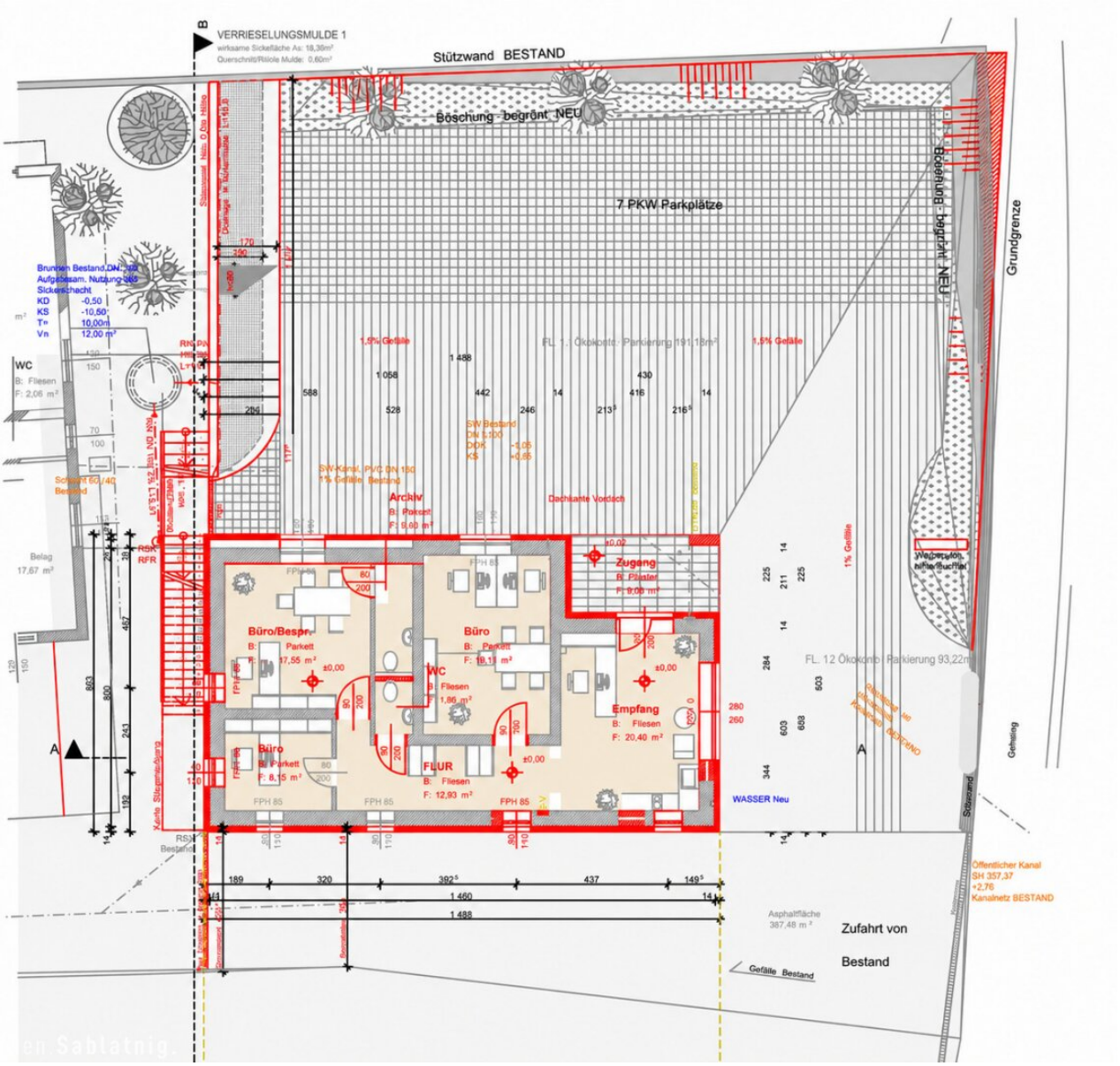

Immobilien.Sablatnig.



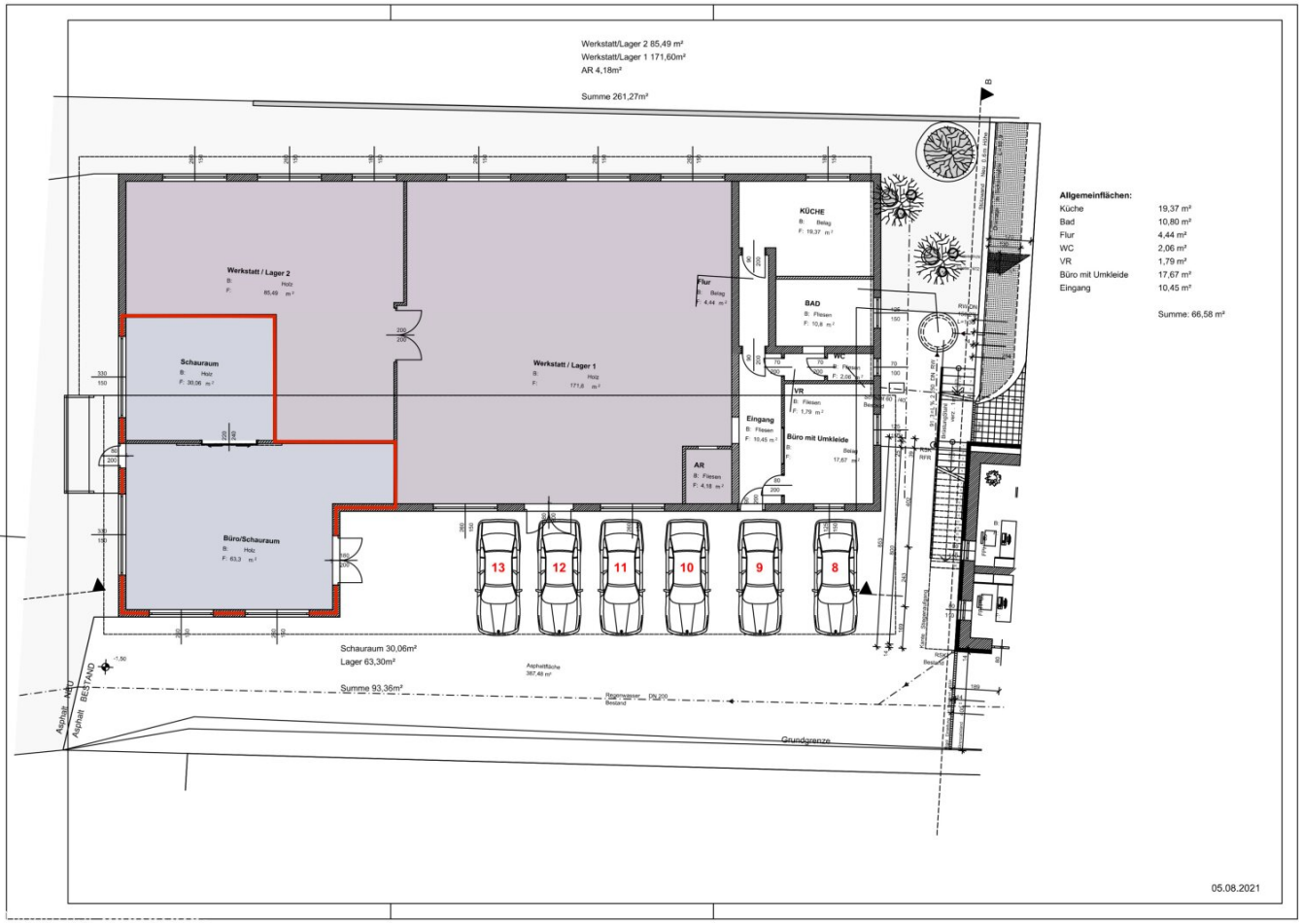

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


A15: 81,77m²
A14: 96,25m²
A13: 193,89m²
A12: 130,83m²
A
B
Halle 1
A9: 484,23m²
A8: 286,65m²
A11: 88,55m²
A10: 40,53m²
A: 559,02m²


VERRIESELUNGSMULDE 1
Stützwand BESTAND
Böschung begrünt NEU
7 PKW Parkplätze
Grundgrenze
Büro/Besprech.
Büro
WC
Archiv
Zugang
Empfang
FLUR
Büro
WASSER Neu
Zufahrt von Bestand
Asphaltfläche 387,48 m²
Öffentlicher Kanal SH 357,37 +2,76 Kanalnetz BESTAND
Gefälle Bestand


Dachkante Vordach
Empfang
B: Fliesen
F: 22,35 m²
Teeküche
B: Fliesen
F: 5,60 m²
AR
B: Fliesen
F: 3,13 m²
Flur
B: Fliesen
F: 9,23 m²
WC-H
B: Fliesen
F: 2,51 m²
WC-D
B: Fliesen
F: 2,51 m²
Büro
B: Parkett
F: 13,95 m²
Büro
B: Parkett
F: 10,21 m²
Büro
B: Parkett
F: 22,87 m²
Lichtkuppel 80/150
Brüstung Stahl verz. 1m
Brüstung Metallgitter verz. 1m
FPH 85
FPH 1,18
FPH 0,05
FPH 165
+3,28
+3,26
Grenzabstand
A


Werkstatt/Lager 2 85,49 m²
Werkstatt/Lager 1 171,60m²
AR 4,18m²
Summe 261,27m²
Werkstatt / Lager 2
Schauraum
Werkstatt / Lager 1
Büro/Schauraum
KÜCHE
BAD
WC
VR
Flur
Eingang
Büro mit Umkleide
AR
13
12
11
10
9
8
Schauraum 30,06m²
Lager 63,30m²
Summe 93,36m²
Asphaltfläche
387,46 m²
Grundgrenze
Allgemeinflächen:
Küche 19,37 m²
Bad 10,80 m²
Flur 4,44 m²
WC 2,06 m²
VR 1,79 m²
Büro mit Umkleide 17,67 m²
Eingang 10,45 m²
Summe: 66,58 m²
05.08.2021

Objektbeschreibung

In bestens frequentierter und gut sichtbarer Lage steht diese attraktive Gewerbeliegenschaft mit einem modernen Bürogebäude und einem großzügigen, vielseitig nutzbaren Nebengebäude zum Verkauf. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Praxen und Betriebe und überzeugt durch ihre repräsentative Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das rund 175 m² große Bürogebäude wurde 2020 saniert und präsentiert sich modern und repräsentativ. Im Erdgeschoss befinden sich flexibel nutzbare Räume für Büro, Praxis, Beauty oder Studio sowie ein stilvoller Empfangsbereich und zwei Toiletten. Das Obergeschoss verfügt über einen einladenden Empfangsbereich mit Betriebsküche, zwei Büroräume, ein großzügiges Besprechungszimmer und zwei Toiletten.

Das ca. 420 m² große Nebengebäude mit integrierter Showroomfläche wurde bisher erfolgreich für hochwertige Wohnmöbel und Küchen genutzt. Die offene Raumstruktur und die ansprechenden Parkettböden schaffen eine hochwertige Atmosphäre. Ob Showroom, Praxis, Studio, Atelier, Büro oder Ausstellungsfläche – zahlreiche Nutzungskonzepte sind möglich. Zusätzlich stehen Toiletten, Aufenthaltsraum mit Küche, Nasszellen, Duschen und fünf Zimmer zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die hervorragende Sichtbarkeit, die flexible Nutzung, das großzügige Parkplatzangebot sowie die nur wenige Minuten entfernte Autobahnauffahrt, die eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet.

Objektdaten:

- Grundstück ca. 2.570 m²
- Bürogebäude ca. 175 m²
- Nebengebäude ca. 420 m² inkl. Showroom
- 14 KFZ-Abstellplätze
- Zusätzliche Freiparkflächen
- Doppelcarport mit E-Ladestation

- Sanierung 2020

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Eine repräsentative Gewerbeliegenschaft mit hervorragender Sichtbarkeit und vielseitig nutzbaren Flächen – ideal als Büro-, Praxis-, Showroom- oder Unternehmensstandort.

Laufende Kosten:

- Stromkosten sind Verbraucherabhängig - derzeit ca. € 1.249 monatlich (Strom inkl. Heizung)

- Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe.

- Grundsteuer und Kanalgebühren ca. € 730 pro Quartal

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im

jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap