Ihr neuer Standort in Graz-Andritz – ideal für Büro oder Praxis!



Objektnummer: 8257/441

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Veiter Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	58,00 m²
Bürofläche:	58,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,16 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	165,84 €
USt.:	16,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO












Gute
Ideen
brauchen
einen
Raum.
KI generiertes Bild zur Veranschaulichung




KI generiertes Bild zur Veranschaulichung









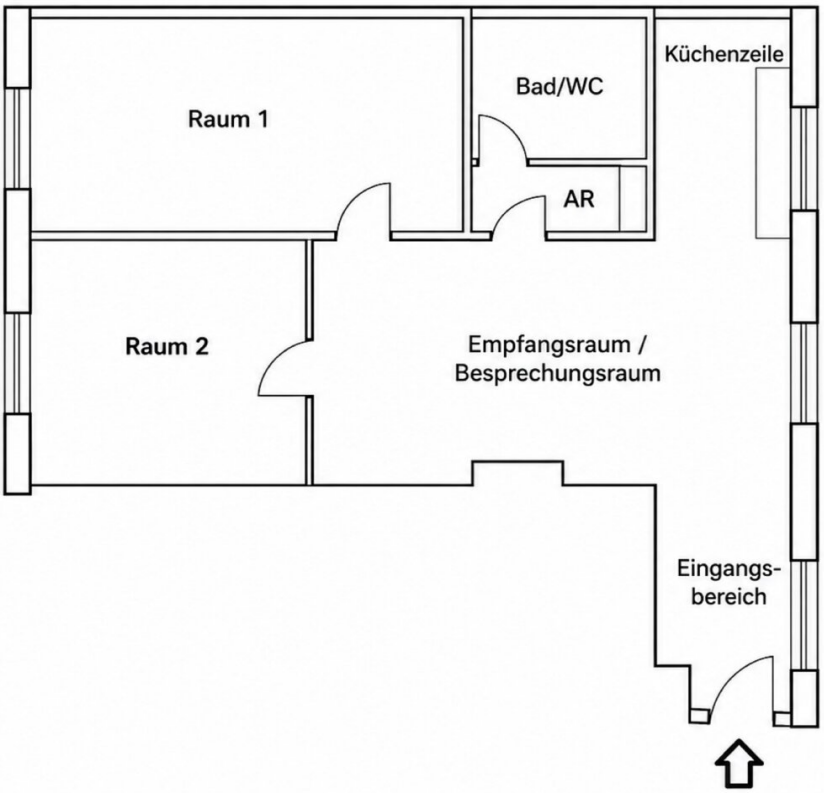







Im Hoffeld
53 Stattegg-Fuß d. Leber
RegioBus hält nur zum Aussteigen!
VERBUND LINIE
N9




Raum 1
Bad/WC
Küchenzeile
AR
Raum 2
Empfangsraum /
Besprechungsraum
Eingangs-
bereich

Objektbeschreibung

Gepflegt, lichtdurchflutet und mit durchdachter Raumaufteilung – diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Büro, Praxis oder Dienstleistungsstandort.

Das gepflegte Gebäude wurde 1997 errichtet und überzeugt durch seine zentrale und zugleich naturnahe Lage. Im Laufe der Zeit haben sich bereits mehrere Gewerbebetriebe, darunter Büros und Praxen, im Haus angesiedelt, denn auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar und die Bushaltestelle der Linie 53 befindet sich direkt vor der Liegenschaft und gewährleistet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Ob bei einem Spaziergang im Grünen oder an einem ruhigen, schattigen Plätzchen hinter dem Haus – beide Möglichkeiten bieten ideale Gelegenheiten, um in der Mittagspause neue Energie für die zweite Tageshälfte zu tanken.

Ein praktisches und angenehmes Umfeld für Sie, Ihre Mitarbeiter und Ihre Kunden.

Auf einer Fläche von ca. **58 m²** erwartet Sie eine helle, freundlich gestaltete Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die offenen Räume und die Eichenparkettböden schaffen eine angenehme, professionelle Atmosphäre und bieten einen passenden Rahmen für konzentriertes Arbeiten, Beratungsgespräche oder den Empfang Ihrer Kunden und Patienten.

Ausstattung und Raumaufteilung:

- Vorraum mit Empfangs- und Eingangsbereich
- Heller offener Bereich mit integrierter Küche, vielseitig als Büro-, Arbeits- oder Besprechungsbereich nutzbar
- Zwei separate Räume, ideal als Büroräume, Behandlungsräume oder Beratungszimmer
- Badezimmer mit WC
- Zusätzlicher Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil

Bei Interesse können vorhandene Möbel wie Tische, Stühle, Schränke und weitere Einrichtungsgegenstände gegen eine geringe Ablöse übernommen werden. Dadurch lässt sich die Fläche mit überschaubarem Aufwand an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Ein **PKW-Abstellplatz direkt vor dem Haus** kann optional um € 9.000,– erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort für Sie, Ihre Mitarbeiter oder Ihre Kunden.

Ihr neuer Standort in Graz-Andritz?

Ob Büro, Praxis oder Dienstleistungsfläche – diese Immobilie überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit, die angenehme Atmosphäre und die flexible Raumgestaltung.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieser Standort für Ihre berufliche Tätigkeit bietet!**

****Das laufende Sanierungsdarlehen der Dachsanierung von 2021, welches derzeit monatlich in Höhe von rund € 53,- zurückbezahlt wird, muss mit übernommen werden****

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap