

**Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne Gewerbefläche
in erstklassiger Lage von Graz-Straßgang! Ca. 230 m²
Nutzfläche mit hellen, einladenden Räumlichkeiten warten
auf Sie!**



Objektnummer: 278606

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Nutzfläche:	230,47 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.650,41 €
Kaltmiete	3.595,34 €
Miete / m²	11,50 €
Betriebskosten:	944,93 €
Infos zu Preis:	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

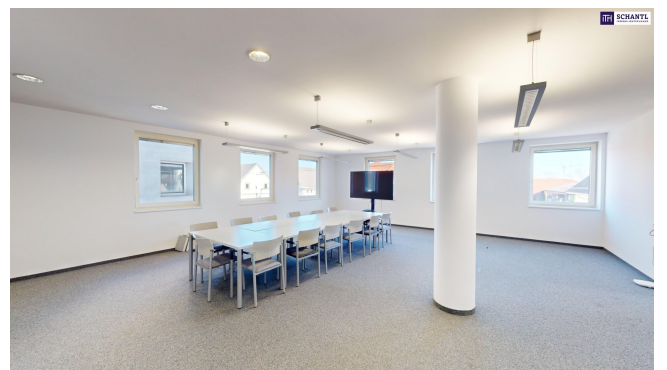


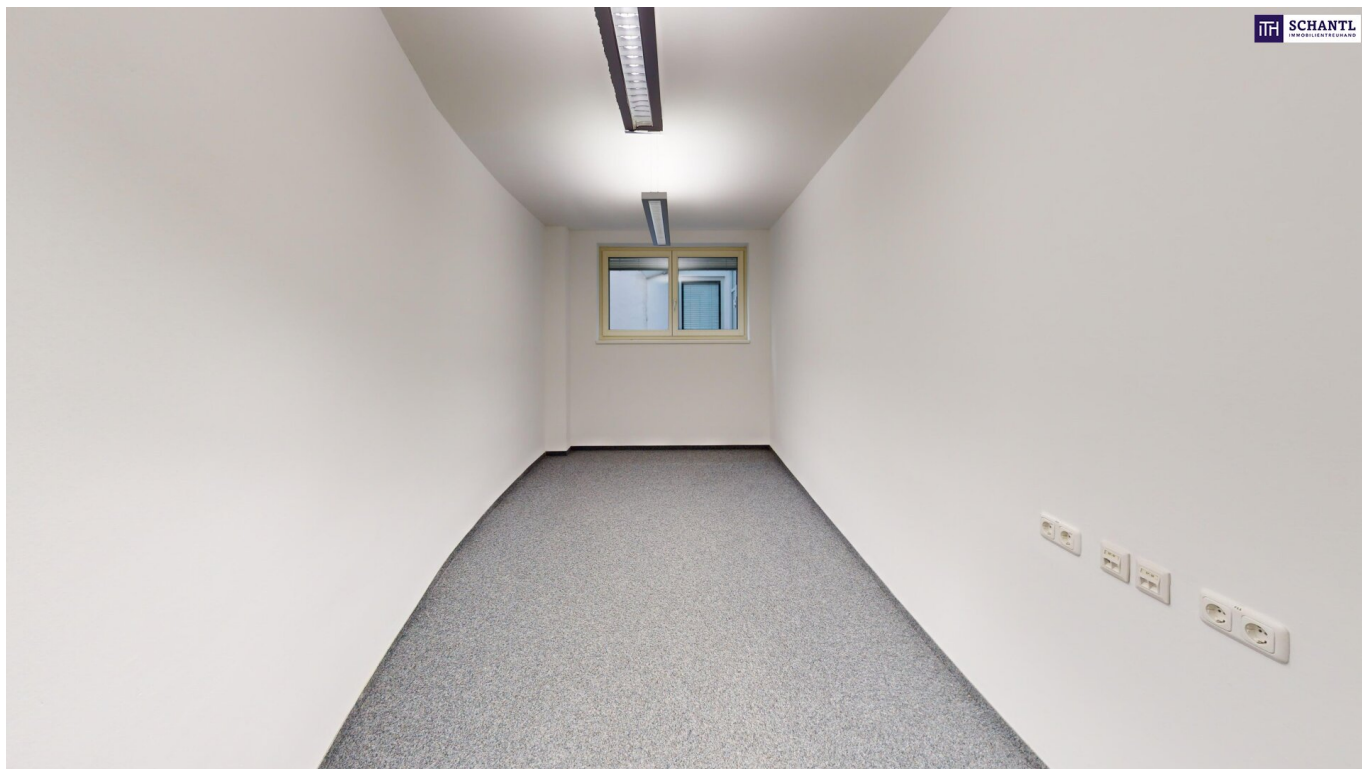
Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

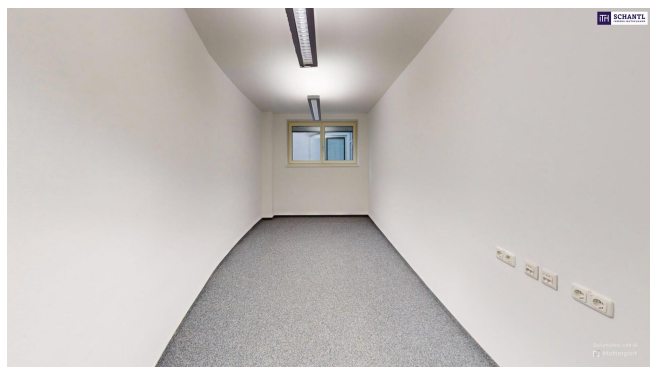
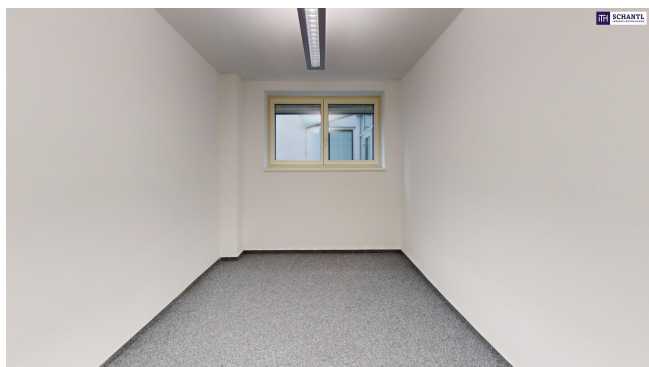
T +43 664 54 11 047













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 Photos
- Qualitätsiegel

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

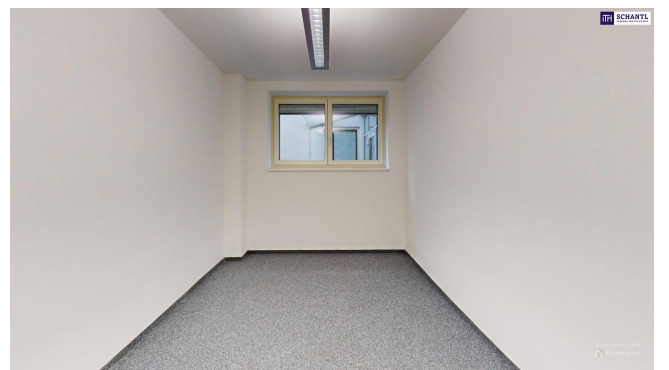
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilienrehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

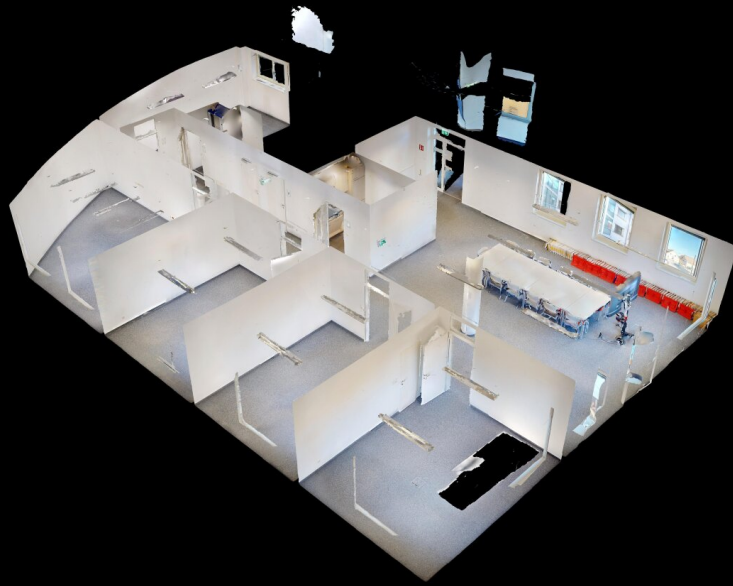
FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)

SCHANTL
IMMOBILIENREHAND

VERKAUFEN
QUALITÄT
SCHAFFEN

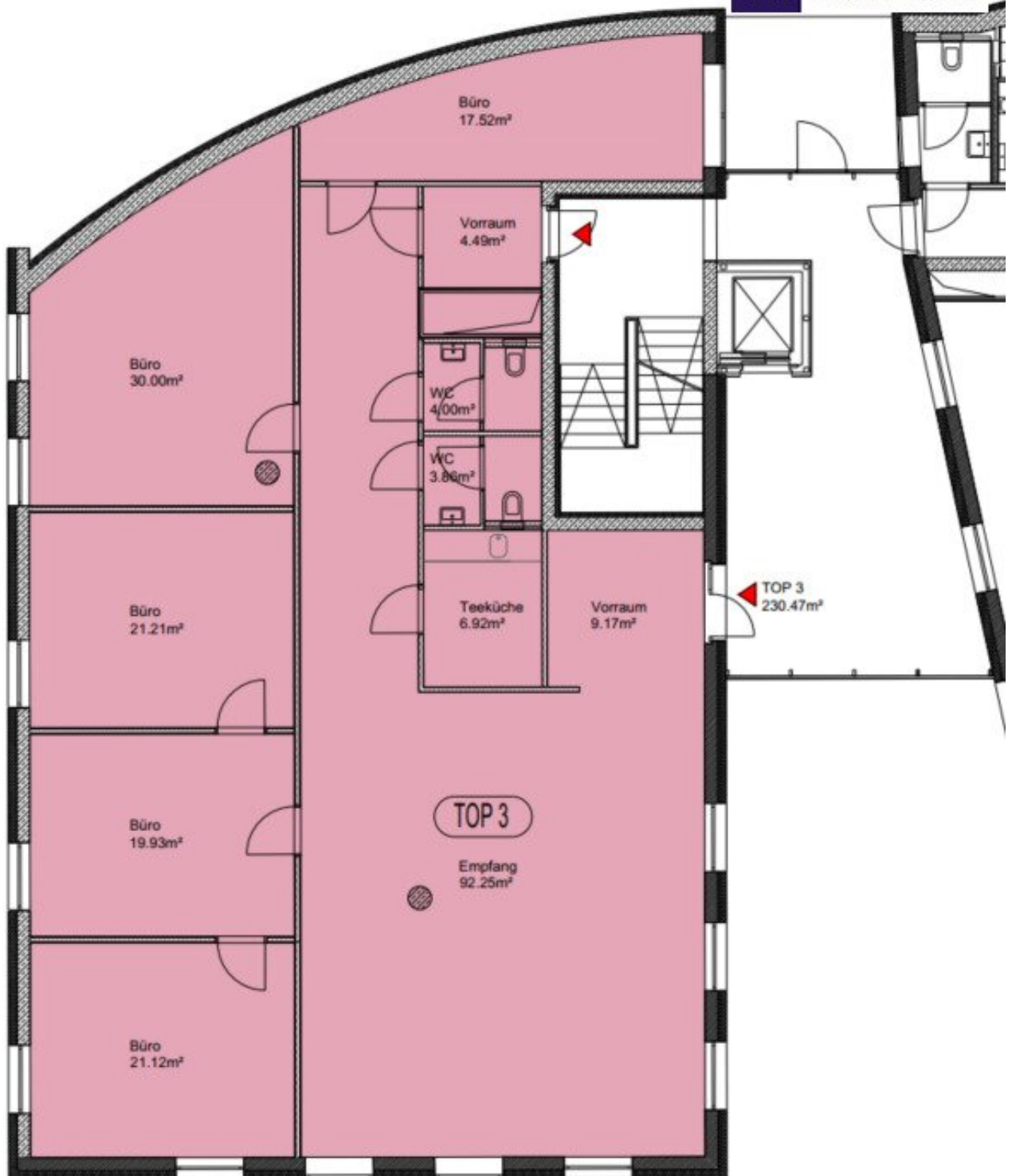








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



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

Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne Gewerbefläche in erstklassiger Lage von Graz-Straßgang! Ca. 230 m² Nutzfläche mit hellen, einladenden Räumlichkeiten warten auf Sie!

Diese flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie im begehrten Grazer Stadtteil Straßgang vereint eine erstklassige Lage, moderne Raumgestaltung und ein repräsentatives Ambiente. Dank großzügiger Flächen und einer durchdachten Infrastruktur bietet sie ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Unternehmen aus verschiedensten Branchen.

Hier geht's zum [360° - Rundgang](#)

Facts:

- Nutzfläche: 230,47 m²
- Optimale Raumaufteilung: Empfangsbereich, fünf Büros, zwei Vorräume, Teeküche und zwei WCs
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister
- Verkehrsgünstige Lage: Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung
- Zusätzliche Einheiten verfügbar: Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen

Raumaufteilung:

- Büro 1: 17,52 m²
- Büro 2: 30,00 m²

- Büro 3: 21,21 m²
- Büro 4: 19,93 m²
- Büro 5: 21,12 m²
- Empfangsbereich: 92,25 m²
- Vorraum 1: 4,49 m²
- Vorraum 2: 9,17 m²
- Teeküche: 6,92 m²
- WC 1: 4,00 m²
- WC 2: 3,86 m²

Highlights:

- Großzügiger Empfangsbereich: Repräsentativ und ideal für Kundenempfang oder Wartezonen.
- Fünf separate Büros: Bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Einzel- oder Teamarbeitsplätze.
- Helle und moderne Räume: Angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihre Mitarbeiter.
- Moderne Teeküche: Perfekt für Pausen oder kleinere Meetings.
- Erweiterbare Flächen: Zusätzliche Einheiten im Gebäude verfügbar – ideal für

Wachstum.

- Hervorragende Verkehrsanbindung: Autobahn (A9) und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.
- Infrastrukturelle Nähe: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im direkten Umfeld.
- Flexibilität der Nutzung: Für verschiedene Branchen geeignet – von Dienstleistung bis Beratung.
- Attraktive Lage: Hohe Frequenz durch die Mischung aus Gewerbe und Wohnumfeld.
- Repräsentatives Umfeld: Trägt zum professionellen Auftritt Ihres Unternehmens bei.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen.

Ihr Erfolg beginnt hier! Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:

- EG - Top 2:

Miete: € 1.858,13 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 609,47 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 6:

Miete: € 1.531,94 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 556,33 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 8:

Miete: € 1.583,90 zzgl. 20 % USt

Nebenkosten: € 564,69 zzgl. 20 % USt

Tiefgaragen-Abstellplätze:

- Stapelparker je Stück netto € 65,00 pro Monat
- Fixparker je Stück netto € 85,00 pro Monat

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!

<http://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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap