Ihr neuer Erfolgsstandort: Moderne Gewerbefläche in Top-Lage von Graz-Straßgang! Gleich anrufen und begeistern lassen!

Objektnummer: 277784

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Nutzfläche:	148,65 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Kaltmiete (netto)	1.858,13 €
Kaltmiete	2.467,60 €
Miete / m²	12,50 €
Betriebskosten:	609,47 €

Infos zu Preis:

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

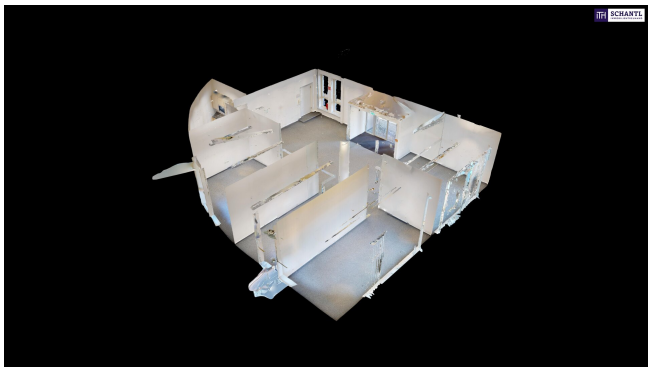
Ihr Ansprechpartner

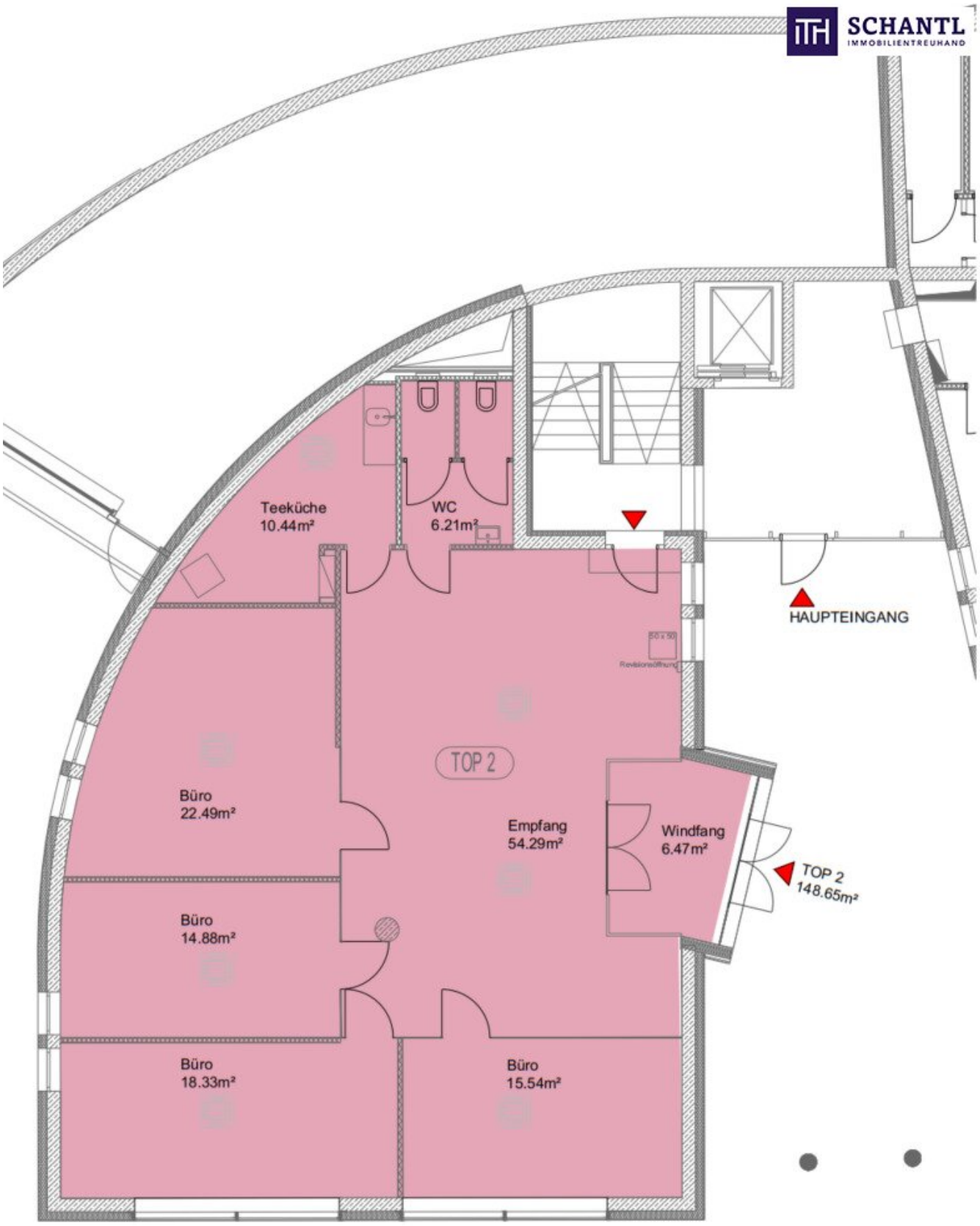
Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand 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:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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
Teeküche
10.44m²
WC
6.21m²
HAUPTEINGANG
50 x 50
Revisionsöffnung
TOP 2
Büro
22.49m²
Empfang
54.29m²
Windfang
6.47m²
TOP 2
148.65m²
Büro
14.88m²
Büro
18.33m²
Büro
15.54m²

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

Ihr neuer Erfolgsstandort: Moderne Gewerbefläche in Top-Lage von Graz-Straßgang! Gleich anrufen und begeistern lassen!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang bietet die perfekte Kombination aus strategischer Lage, moderner Raumaufteilung und repräsentativer Atmosphäre. Mit großzügigen Flächen und durchdachter Infrastruktur ist dieses Objekt optimal für erfolgreiche Unternehmen jeder Branche geeignet.

Hier geht's zum 360° - Rundgang

Facts:

2. **Nutzfläche**: 148,65 m²

4. **Optimale Raumaufteilung**: Empfangsbereich, vier Büros, Teeküche und WC

6. **Flexible Nutzungsmöglichkeiten**: Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister

8. **Verkehrsgünstige Lage**: Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung

10. **Zusätzliche Einheiten verfügbar**: Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen

Raumaufteilung:

- **Windfang**: 6,47 m²

- **Empfangsbereich**: 54,29 m²
- **Büro 1**: 15,54 m²
- **Büro 2**: 18,33 m²
- **Büro 3**: 14,88 m²
- **Büro 4**: 22,49 m²
- **Teeküche**: 10,44 m²
- **WC**: 6,21 m²

Highlights:

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

12. **Hervorragende Verkehrsanbindung**: Autobahn (A9) und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.

14. **Infrastrukturelle Nähe**: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im direkten Umfeld.

16. **Flexibilität der Nutzung**: Für verschiedene Branchen geeignet – von Dienstleistung bis Beratung.

18. **Attraktive Lage**: Hohe Frequenz durch die Mischung aus Gewerbe und Wohnumfeld.

20. **Repräsentatives Umfeld**: Trägt zum professionellen Auftritt Ihres Unternehmens bei.

Lage & Erreichbarkeit

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:

- 1. OG - Top 3:

- Miete: € 2.650,41 zzgl. 20 % USt
- Nebenkosten: € 944,93 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 6:
  - Miete: € 1.531,94 zzgl. 20 % USt
  - Nebekosten: € 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

Anmerkung: Für dieses Exposé wurden Symbolbilder verwendet.

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