

**Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg:  
Moderne Gewerbefläche in bester Lage von  
Graz-Straßgang! Jetzt anrufen und besichtigen!**



**Objektnummer: 278824**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	135,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.531,94 €
<b>Kaltmiete</b>	2.088,27 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	556,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

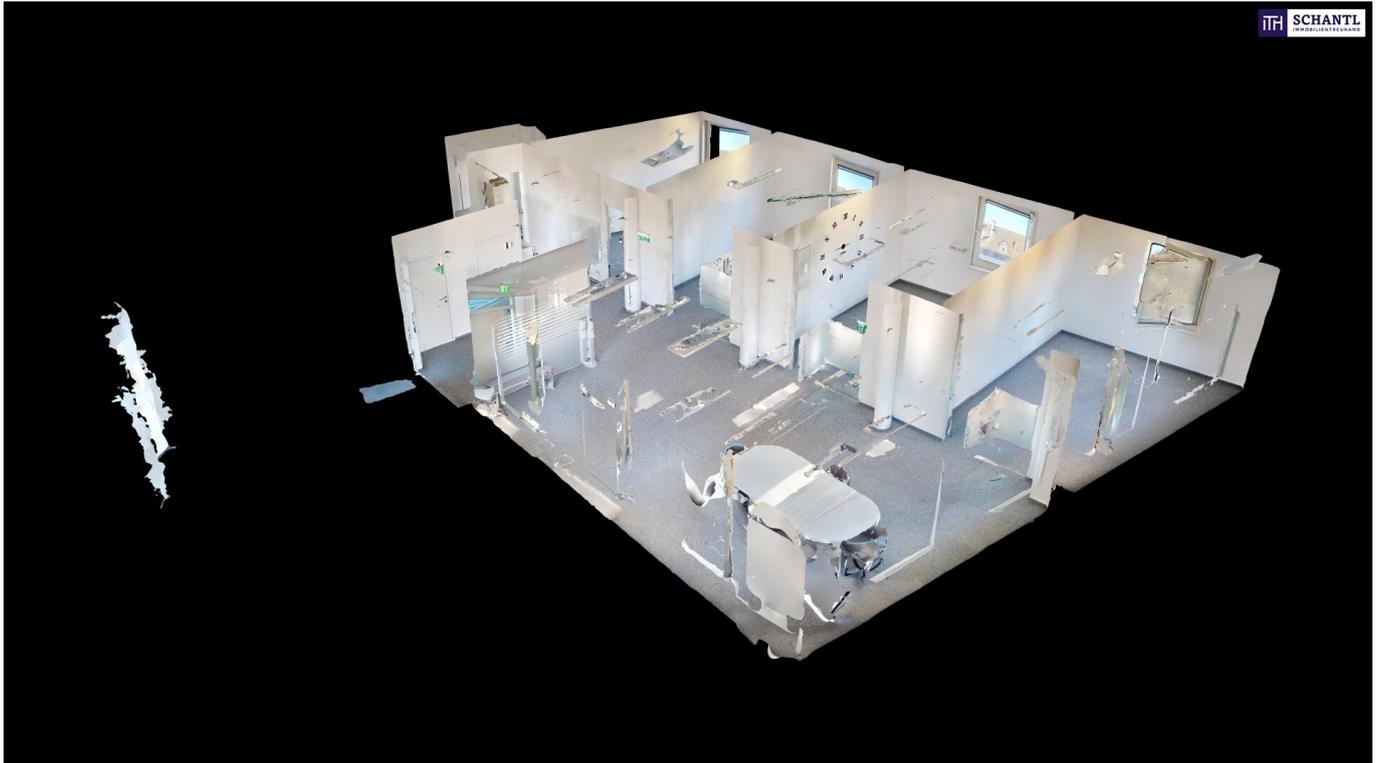
T +43 664 54 11 047











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

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

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

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# 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 perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg: Moderne Gewerbefläche in bester Lage von Graz-Straßgang! Jetzt anrufen und besichtigen!

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:

- **Nutzfläche:** 135,69 m<sup>2</sup>
- **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
- **Moderne Infrastruktur:** Hochwertige Ausstattung und effiziente Raumaufteilung

#### Highlights:

2. **Exklusive Lage** – Hervorragende Anbindung an die A9 und das öffentliche Verkehrsnetz
4. **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre

6. **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – Ideal für Start-ups, etablierte Firmen oder innovative Konzepte
  
8. **Modern ausgestattete Teeküche** – Perfekt für Pausen und kleine Meetings
  
10. **Repräsentative Atmosphäre** – Ideal für Kundengespräche und Meetings
  
12. **Optimale Raumaufteilung** – Effiziente Arbeitsflächen mit separaten Büros und Großraumbereich
  
14. **Hochwertige Ausstattung** – Moderne Böden, Beleuchtung und Anschlüsse
  
16. **Erweiterbare Flächen** – Option auf zusätzliche Einheiten für wachsende Unternehmen
  
18. **Angenehmes Arbeitsumfeld** – Ruhige Lage mit guter Infrastruktur
  
20. **Sofort verfügbar** – Einziehen und durchstarten!

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum:** 11,51 m<sup>2</sup>
  
- **Großraum-Büro:** 50,41 m<sup>2</sup>
  
- **Büro:** 16,98 m<sup>2</sup>
  
- **Büro:** 17,09 m<sup>2</sup>
  
- **Büro:** 13,97 m<sup>2</sup>

- **Büro:** 10,97 m<sup>2</sup>
- **Teeküche:** 4,71 m<sup>2</sup>
- **WC:** 3,68 m<sup>2</sup>
- **WC:** 4,04 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 2,33 m<sup>2</sup>

### **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:**

- EG - Top 2:
  - Miete: € 1.858,13 zzgl. 20 % USt
  - Nebenkosten: € 609,47 zzgl. 20 % USt

- 1. OG - Top 3:
  - Miete: € 2.650,41 zzgl. 20 % USt
  - Nebenkosten: € 944,93 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](http://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