

KOMPLETT-SANIERT, TOP-LAGE & SEHR EDEL! Dieses tolle Büro überzeugt durch seine ausgezeichnete Ausstattung, praktische Raumaufteilung und zentrale Lage in Graz! KLIMAANLAGE INKLUSIVE! JETZT BESICHTIGEN!



Objektnummer: 279255

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wielandgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	94,24 m ²
Bürofläche:	94,24 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 32,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	238.500,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis € 239.000,00 brutto für netto!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a

Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



ITH **SCHANTL**
IMMOBILIENTREUHAND

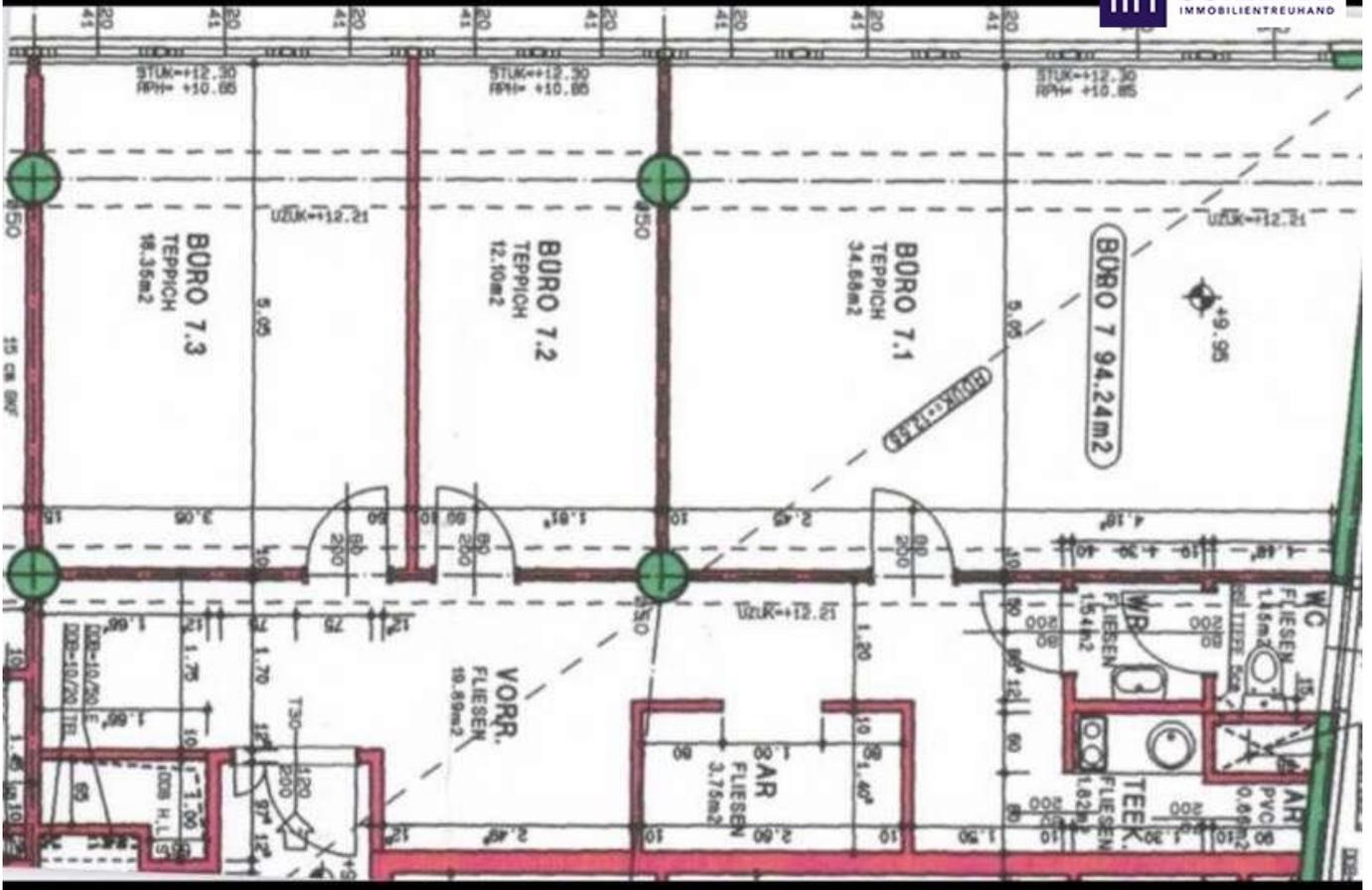
ITH **SCHANTL**
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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 | 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

KOMPLETT-SANIERT, TOP-LAGE & SEHR EDEL! Dieses tolle Büro überzeugt durch seine ausgezeichnete Ausstattung, praktische Raumaufteilung und zentrale Lage in Graz! KLIMAANLAGE INKLUSIVE! JETZT BESICHTIGEN!

Willkommen in Ihrem neuen Traum-Büro! Diese exklusive Gewerbeimmobilie in der begehrten Wielandgasse vereint eine erstklassige Innenstadtlage mit hochwertiger Ausstattung und optimalen Arbeitsbedingungen. Ab sofort ist dieses 94 m² große, lichtdurchflutete Büro verfügbar und bietet Ihnen die perfekte Umgebung für Ihre unternehmerischen Erfolge! Hier erwartet Sie nicht nur ein Arbeitsplatz, sondern ein Raum voller Möglichkeiten – ein Ort, an dem Ideen wachsen, Geschäfte gedeihen und Visionen verwirklicht werden. Die Immobilie befindet sich in einem **sensationellen Zustand**, sodass Sie sofort und ohne zusätzlichen Aufwand einziehen und durchstarten können!

DIE HIGHLIGHTS DIESER IMMOBILIE:

- **Top Lage in Graz:** Direkt neben dem Jakominiplatz, mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.
- **Großzügige Fläche von 94 m²:** Drei helle, großzügige Arbeitszimmer schaffen ein inspirierendes und produktives Arbeitsumfeld.
- **Moderne Ausstattung:** Frisch renoviert mit hochwertigen Materialien für ein stilvolles und professionelles Ambiente.
- **Klimaanlage inklusive:** Effiziente Splitgeräte sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit – im Sommer kühl und erfrischend, im Winter behaglich warm.
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Langlebig und pflegeleicht – ideal für den täglichen Bürobetrieb.
- **Barrierefreier Zugang:** Komfortabel und praktisch für Kunden, Mitarbeiter und Gäste.
- **Energieeffizienz auf Top-Niveau:** Mit einem Energieausweis von B und einem fGEE A+ profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt geeignet als Kanzlei, Praxis, Agentur

oder modernes Office für Start-ups und Unternehmen.

- **Optionale Tiefgaragenplätze:** Separat im Haus anmietbar, um stressfreies Parken zu garantieren.
- **Sofort verfügbar & einzugsbereit:** Keine Wartezeiten – gestalten Sie Ihr neues Arbeitsumfeld ganz nach Ihren Vorstellungen.

DIE LAGE – BESSER GEHT ES NICHT!

Mitten im Zentrum von Graz und dennoch ruhig gelegen – die Wielandgasse vereint alle Vorteile einer zentralen Top-Lage mit optimaler Erreichbarkeit. Der Jakominiplatz als Verkehrsknotenpunkt ist nur wenige Schritte entfernt, wodurch Sie und Ihre Kunden von einer unschlagbaren Anbindung profitieren. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sorgen für eine perfekte Infrastruktur direkt vor der Tür.

IHR NEUES BÜRO WARTET AUF SIE!

Gönnen Sie sich und Ihrem Unternehmen einen exklusiven Standort, der Ihren Erfolg auf das nächste Level hebt. Arbeiten Sie in einem modernen, klimatisierten Büro, das Ihnen und Ihrem Team maximalen Komfort bietet und Sie in einer inspirierenden Umgebung zu neuen Höchstleistungen antreibt. Die Immobilie ist in einem **sensationellen Zustand** – hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen, sondern profitieren sofort von einer perfekten Arbeitsatmosphäre.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich eine moderne, energieeffiziente Bürofläche in einer der gefragtesten Lagen von Graz. Perfekt für Unternehmer, Freiberufler oder Praxisbetreiber, die eine langfristige und hochwertige Arbeitsumgebung suchen.

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!

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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap