

**HERRLICHE BÜROFLÄCHEN IM HERZEN VON GRAZ!
TOP-INNENSTADTLAGE DIREKT AM JAKOMINIPLATZ!
TRAUMHAFTE AUSSICHT! TIEFGARAGE!
PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 279417

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	693,36 m ²
Kaltmiete (netto)	8.320,32 €
Kaltmiete	14.699,23 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	3.466,80 €
Sonstige Kosten:	2.912,11 €
Infos zu Preis:	

Gesamtbelastung inkl. Strom, Heizung und Klima. zzgl. USt

Provisionsangabe:

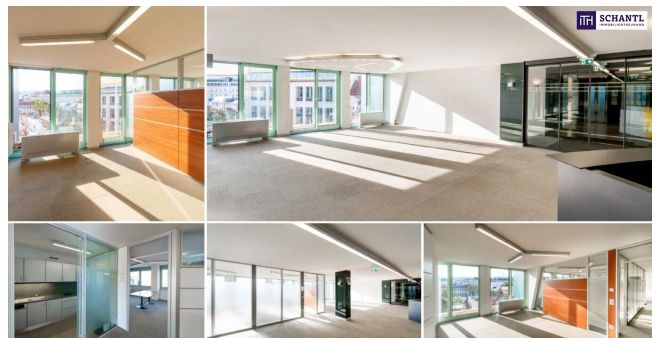
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Schantl, BA, MSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz





ITH **SCHANTL**
IMMOBILIEN TREUHAND

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

Unsere Leistungen im Überblick:

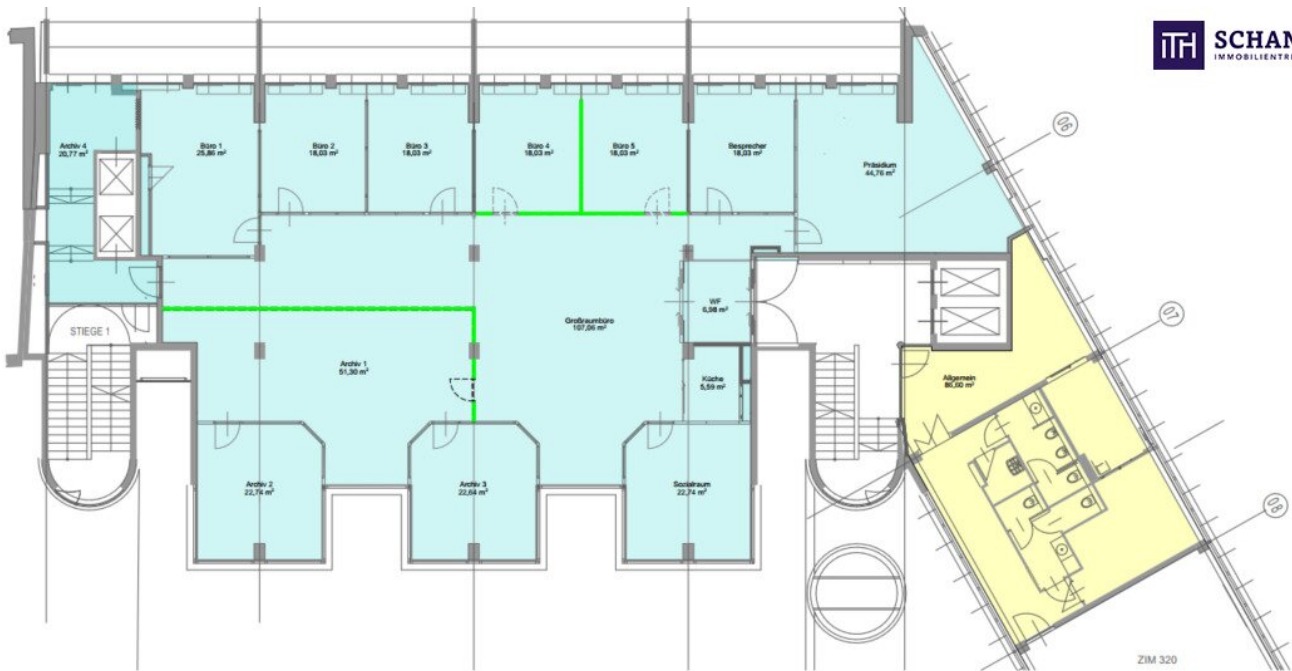
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel
- REACTOR QUALITY SEALER

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

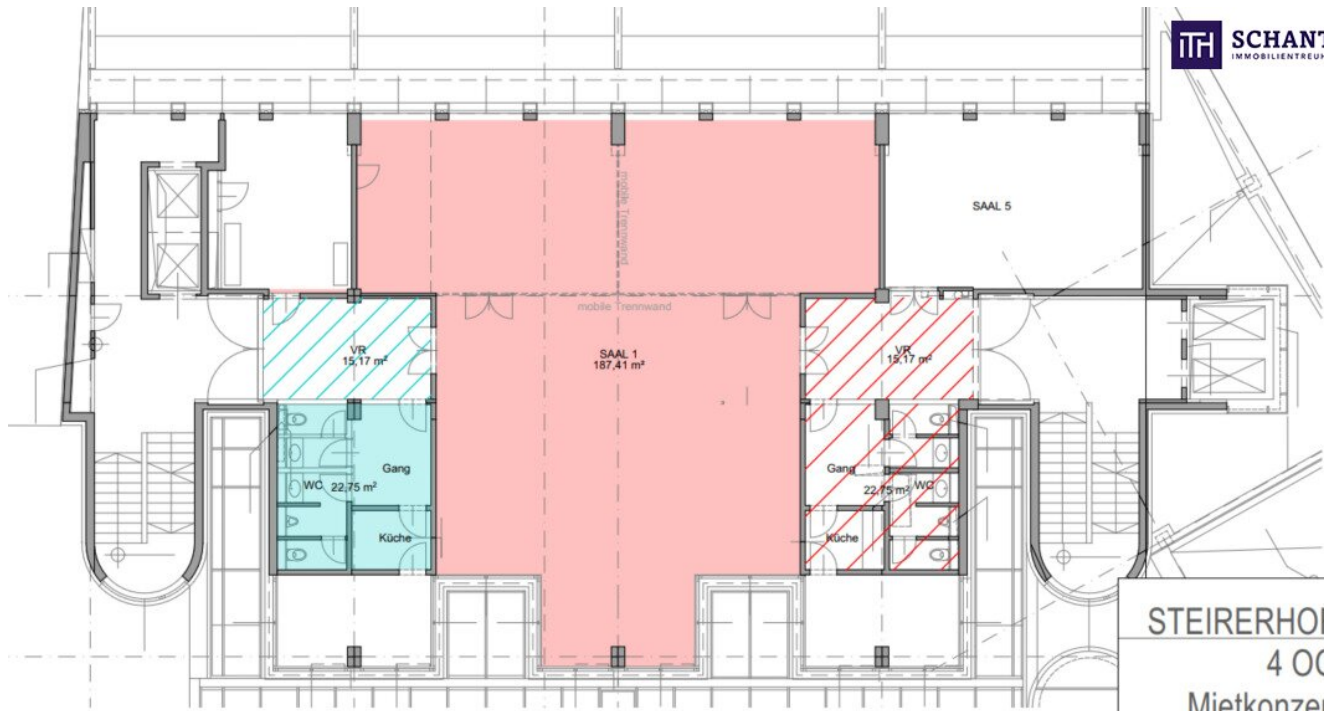
FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT





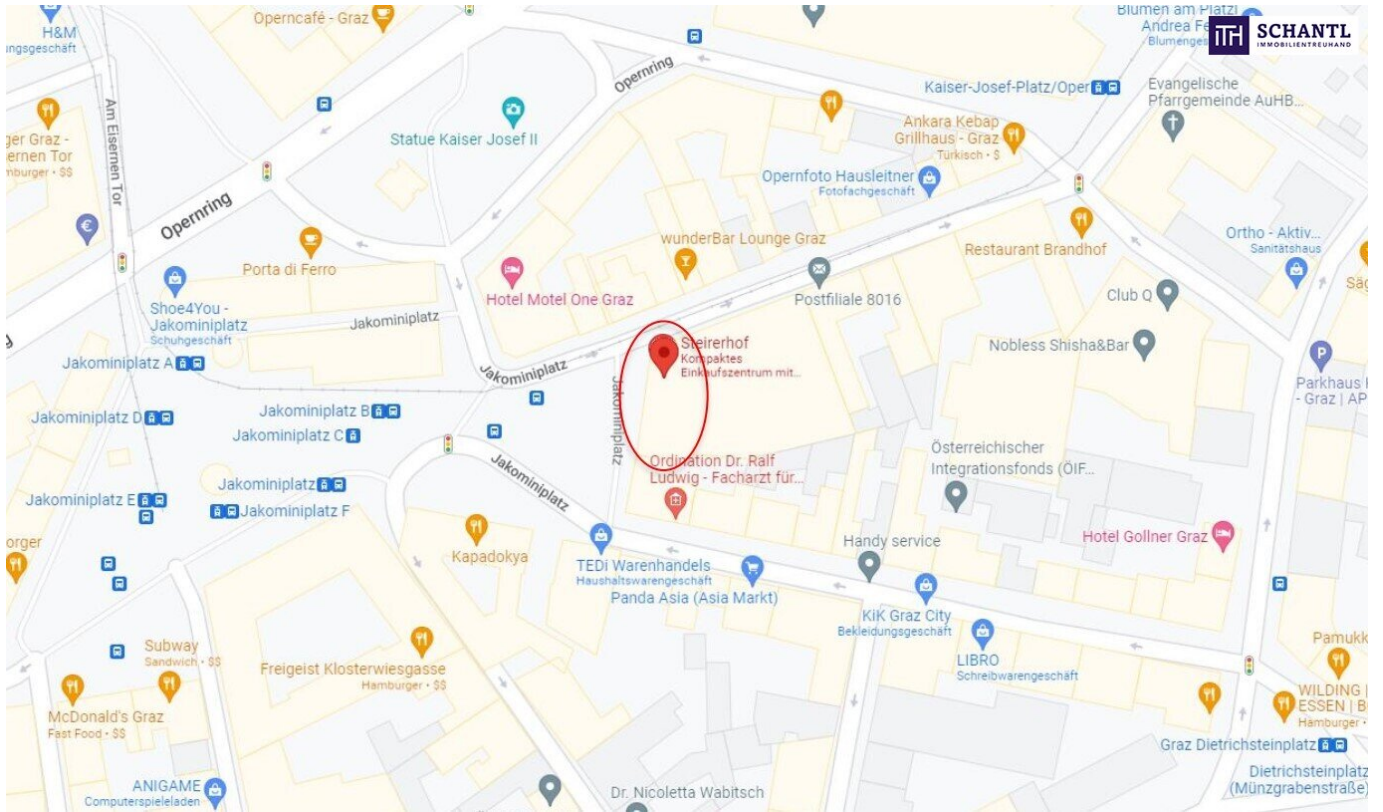
Bürofläche: 420,59 m²
Anteilige Allgemeinflächen: 62,61 m²

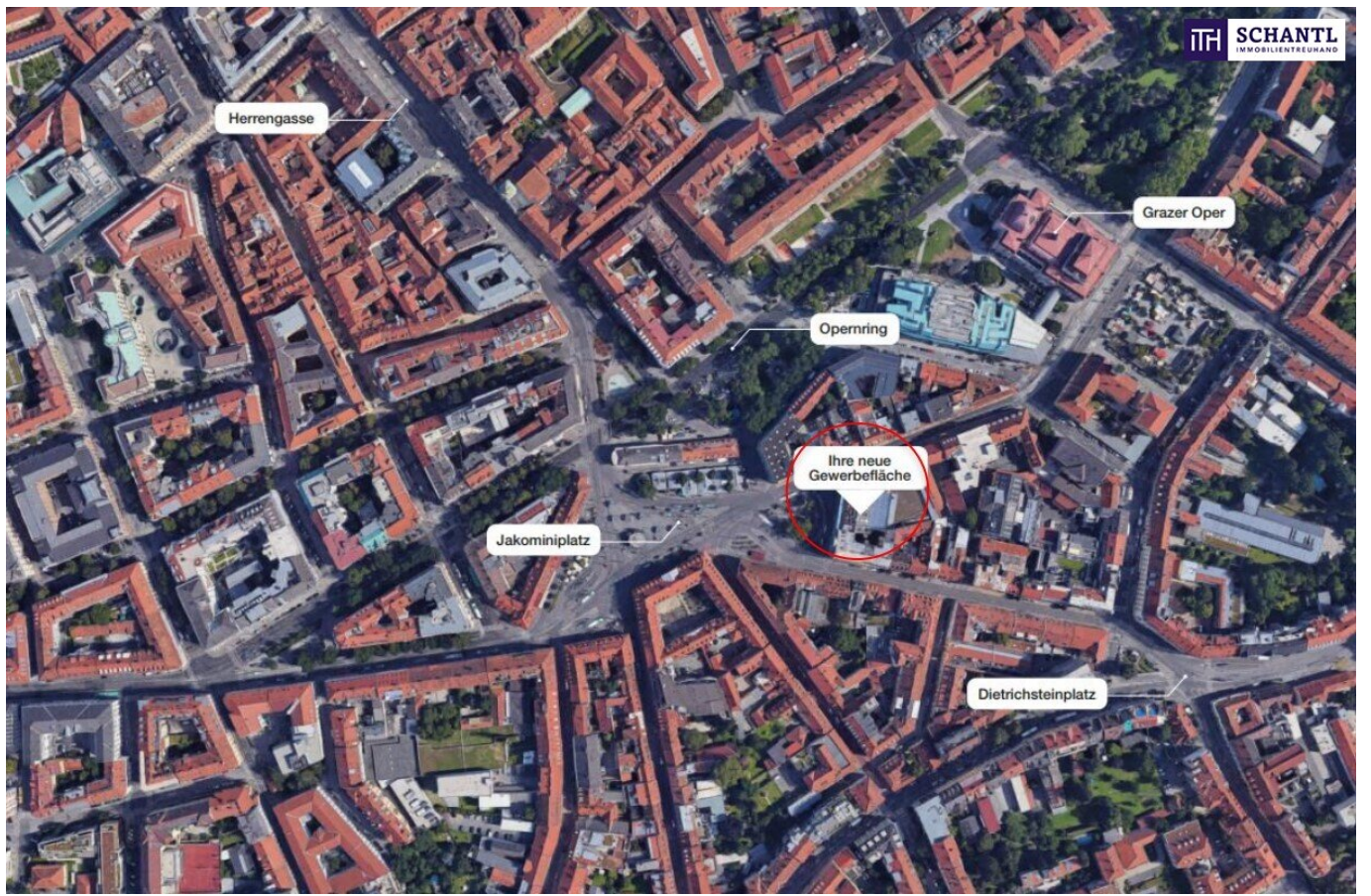
STEIRERHOF
3 OG
Mietkonzept
Stand 07.10.24
A3 1:125



Sitzungssaal 1: 187,41 m²
Sanitärräume 22,75 m²

STEIRERHOF
4 OG
Mietkonzept
Stand 07.10.24
A3 | 1:100





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

HERRLICHE BÜROFLÄCHEN IM HERZEN VON GRAZ! TOP-INNENSTADTLAGE DIREKT AM JAKOMINIPLATZ! TRAUMHAFTE AUSSICHT! TIEFGARAGE! PROVISIONSFREI!

Attraktiver Standort mit moderner Ausstattung und beeindruckenden Ausblicken.

Willkommen im **Steirerhof**, einer sensationellen Adresse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Geschäftsträume in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu verwirklichen. Diese **exklusive Büro- und Praxisfläche** im **3. und 4. Obergeschoss** eines modernen Gebäudes besticht durch großzügige Raumgrößen, eine hochwertige Ausstattung und beeindruckende Ausblicke auf die Stadt.

Die Büro- oder Praxisflächen sind wahrhaftig beeindruckend. Sie erwarten eine atemberaubende Architektur, die mit hochwertigen Materialien und einem zeitgemäßen Design gestaltet wurde. Die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und einladendes Arbeitsumfeld und bieten einen herrlichen Ausblick auf die pulsierende Stadt Graz.

Mit großzügigen Raumgrößen und einer intelligenten Raumaufteilung haben Sie hier ausreichend Platz, um Ihre Geschäftsideen zum Leben zu erwecken. Die flexiblen Grundrisse ermöglichen eine individuelle Anpassung an Ihre Bedürfnisse und bieten Ihnen die Freiheit, Ihre Arbeitsumgebung nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Der weitere Höhepunkt dieses Angebots ist zweifellos die Tiefgarage. Hier können Sie bequem parken und haben direkten Zugang zu Ihrem Büro oder Ihrer Praxis. Kein langes Suchen nach Parkplätzen mehr und keine Sorgen um die Sicherheit Ihres Fahrzeugs.

Die Lage am Jakominiplatz ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln, die direkt vor Ihrer Tür halten. Das bedeutet eine einfache Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften, die Ihren Arbeitsalltag bereichern werden.

FACTS:

- **Gesamtnutzfläche: 693,36 m²** (3. OG: 420,59 m² Büro + 62,61 m² Allgemeinfläche | 4. OG: 187,41 m² Sitzungssaal + 22,75 m² Sanitärräume)

- **Toplage am Jakominiplatz** – einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte von Graz
- **Hauseigene Tiefgarage** – bequem parken und direkter Zugang ins Gebäude
- **Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung** – stilvolles Arbeiten mit Wohlfühlfaktor
- **Barrierefrei & flexibel gestaltbar** – perfekt für Unternehmen, Praxen und Kanzleien

HIGHLIGHTS:

- **Ein repräsentativer Standort:** Der Steirerhof steht für Exklusivität und Prestige
- **Fantastische Aussicht:** Genießen Sie den Blick auf die pulsierende Stadt Graz
- **Maximale Sichtbarkeit:** Stark frequentierte Lage mit hoher Kundenfrequenz
- **Angenehme Arbeitsatmosphäre:** Helle, offene Räume mit viel Tageslicht
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Ob Büro, Praxis oder Kanzlei – hier ist alles möglich
- **Top-Infrastruktur:** Restaurants, Cafés und Geschäfte direkt vor der Tür
- **Kurze Wege für Mitarbeiter & Kunden:** Straßenbahn- und Bushaltestellen direkt am Gebäude
- **Sicher und bequem parken:** Direkter Zugang von der Tiefgarage ins Büro

- **Effiziente Raumaufteilung:** Große Flächen mit intelligenten Grundrissen
- **Provisionsfrei mieten:** Direkte Anmietung ohne zusätzliche Maklergebühren

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich eine der attraktivsten Büro- oder Praxisflächen in Graz.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap