# Moderne Büroflächen in Gleisdorf – Vielseitige Fläche mit optimaler Anbindung

Eingangsbereich

## Objektnummer: 7772/1140

## Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8200 Gleisdorf |
| **Nutzfläche:** | 232,13 m² |
| **Bürofläche:** | 165,15 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 350.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 655,07 € |
| **Heizkosten:** | 524,23 € |
| **USt.:** | 235,86 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

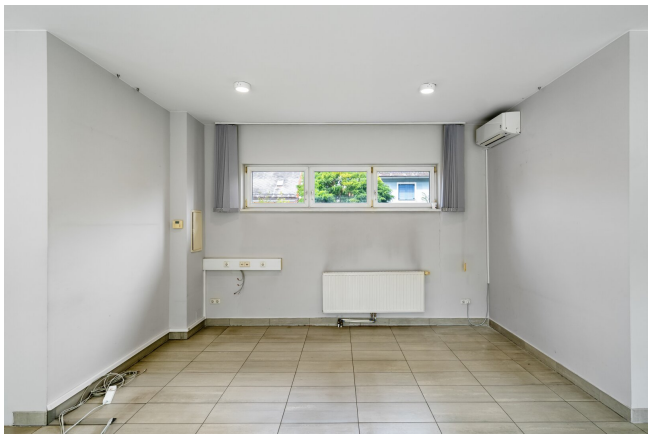
**Elena Wippel**

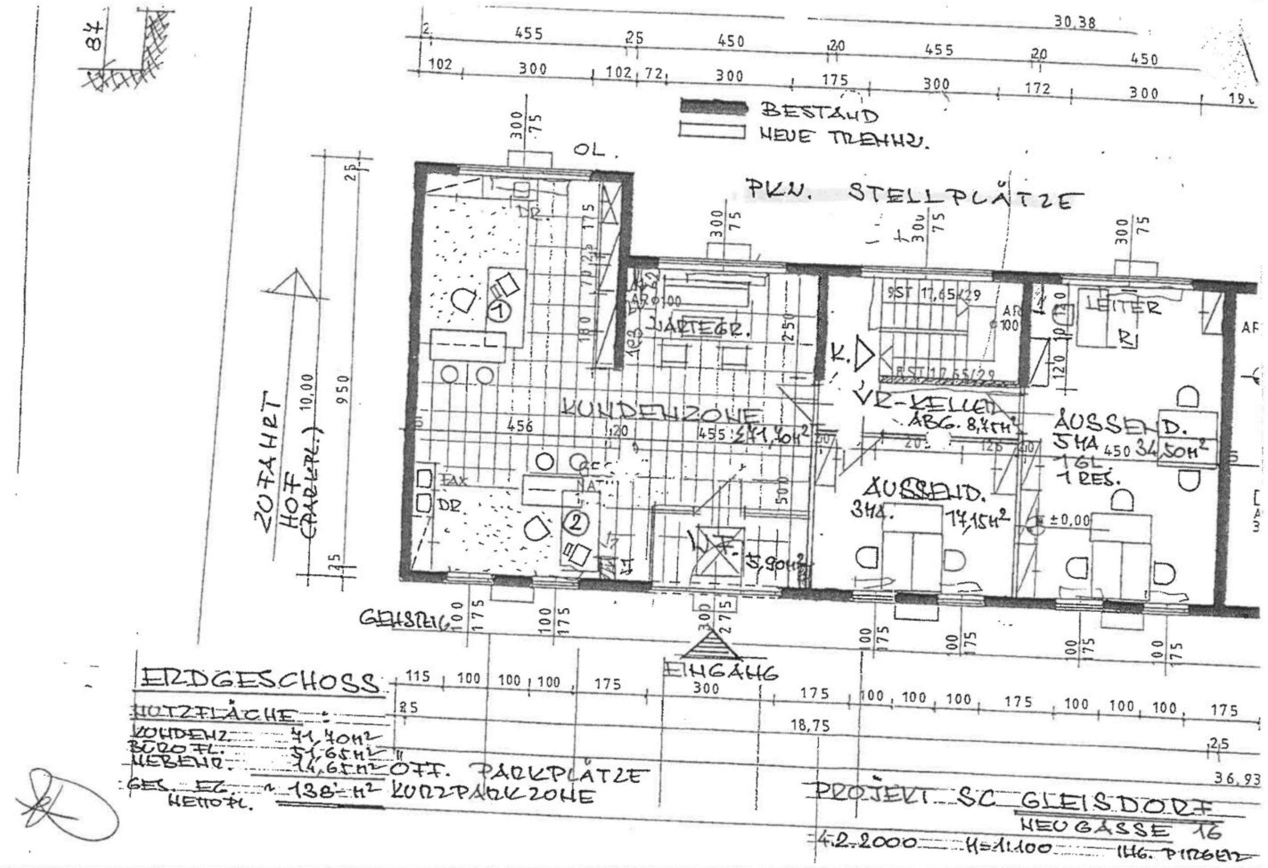
Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz

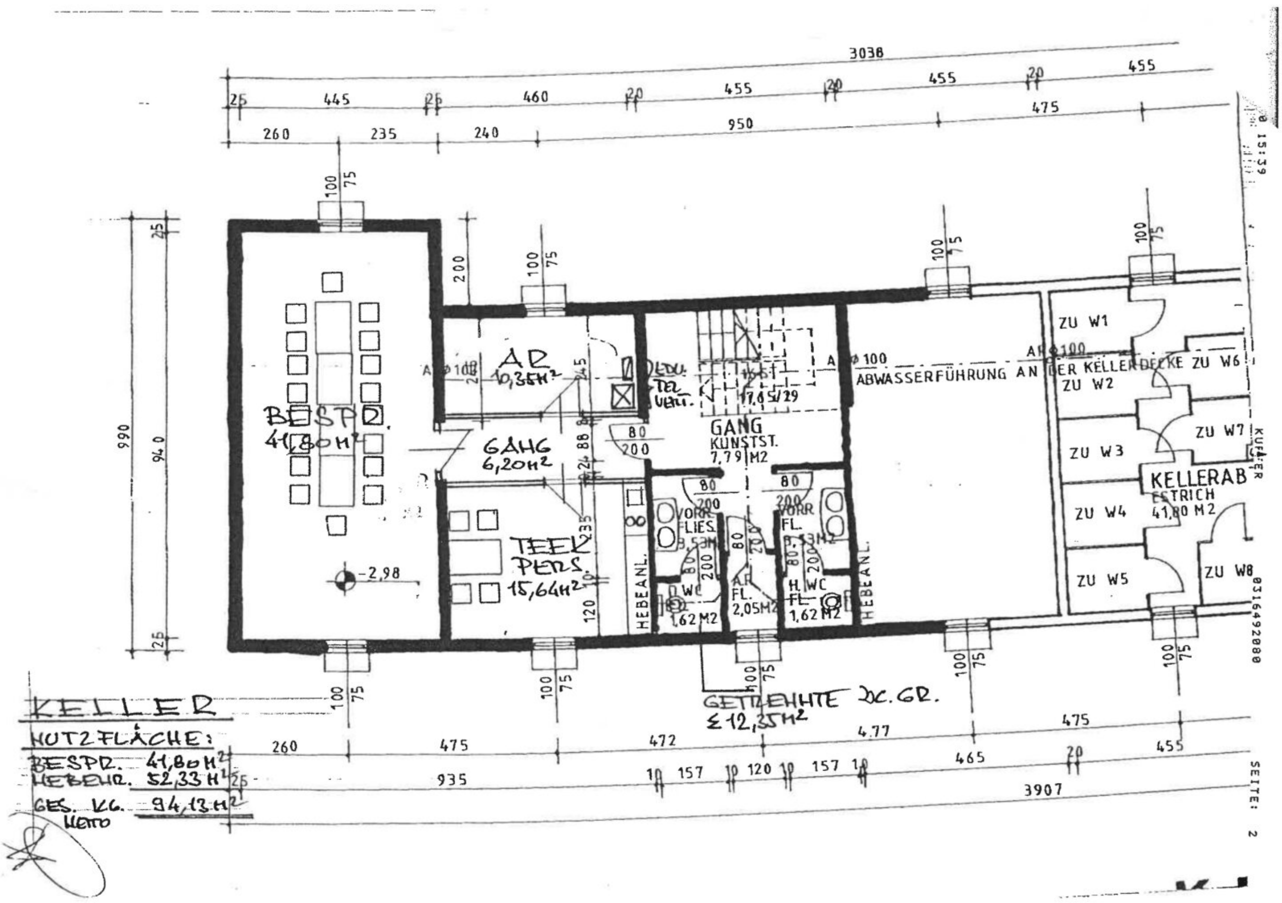
T +43 676 66 210 66
H +43 660 56 95 234

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

KOSMETIKSTUDIO EVELYN




BESTAND
NEUE TRENNW.
PKW. STELLPLÄTZE
WARTEGR.
KUNDENZONE
AUSSEND.
LEITER
VR-KELLER
EINGANG
ZUFAHRT
HOF
ERDGESCHOSS
NUTZFLÄCHE:
KUNDENZ. 41,40m²
BÜRO FL. 51,65m²
NEBENR. 14,65m²
OFF. PARKPLÄTZE
KURZPARKZONE
PROJEKT SC GLEISDORF
NEUGASSE 16
4.2.2000 M=1:100 ING. PIRGER


KELLER
NUTZFLÄCHE:
BESPR. 41,80 M²
NEBENR. 52,33 M²
GES. KG. 94,13 M²
NETTO
BESPR.
41,80 M²
AR
10,35 M²
GANG
6,20 M²
TEEK. PERS.
15,64 M²
GANG
KUNSTST.
7,79 M2
17,65/29
ABWASSERFÜHRUNG AN DER KELLERDECKE ZU W6
VORR. FLIES.
3,53 M²
VORR. FL.
3,53 M²
D. WC
1,62 M2
H. WC
FL.
1,62 M2
AR.
FL.
2,05 M2
HEBEANL.
GETRENNTE DC. GR.
Σ 12,35 M²
ZU W1
ZU W2
ZU W3
ZU W4
ZU W5
ZU W6
ZU W7
ZU W8
KELLERAB
ESTRICH
41,80 M2
SEITE: 2

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro in der lebendigen Stadt Gleisdorf, Steiermark! Diese Immobilie bietet Ihnen eine großzügige **Nutzfläche von 232,13 m²**, ideal für Ihr Unternehmen. Die durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung schaffen die perfekte Arbeitsumgebung.

## Raumaufteilung:

Im **Erdgeschoss** steht Ihnen eine:

- Großzügige Kundenzone mit **71,70 m²** zur Verfügung, ideal für Empfangs- oder Wartebereiche und Arbeitsplätze
- Eine vielseitig nutzbare Bürofläche von **51,65 m²**
- Ergänzt durch **14,65 m²** Nebenfläche, bestehend aus Eingang-und Stiegenbereich

Im **Untergeschoß** erwarten Sie:

- Großer Besprechungsraum: **41,80 m²**
- Zusätzlich gibt es **52,33 m²** an Nebenflächen, die Abstellräume, Gang, WC, Stiegenhaus und Teeküche umfassen.

Die **Gesamtbürofläche beträgt 165,15 m²**, ergänzt durch **67 m² Nebenflächen**.

Die Immobilie wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt. Zusätzlich stehen Ihnen öffentliche Parkplätze direkt vor der Immobilie in der **Kurzparkzone** zur Verfügung, so dass Ihre Mitarbeiter und Kunden immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben.

Die Lage ist unschlagbar: Mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sowie der Nähe zur Autobahn ist das Büro leicht erreichbar. Ihre Kunden und Mitarbeiter profitieren von der bequemen Lage in einer aufstrebenden Stadt mit einer

dynamischen Geschäftsumgebung.

Die Räume bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob offene Büroflächen, Besprechungsräume oder individuelle Arbeitsplätze. Gestalten Sie Ihr Büro ganz nach Ihren Vorstellungen und passen Sie die Flächen an Ihre spezifischen Bedürfnisse an.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr neues Büro in Gleisdorf! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Umsetzung Ihrer geschäftlichen Ziele zu helfen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap