„Arbeiten & Wohnen stilvoll vereint – Ihr neues Zuhause in Graz-Straßgang“

Objektnummer: 961/35558

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	260,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	698.450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

REAL
Immobilien
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

Objektbeschreibung

Ideal für Kosmetikstudios, Massagepraxen, Ordinationen, Architekturbüros oder andere kreative & heilberufliche Gewerbe.

Sie sind selbstständig und suchen eine Immobilie, die sowohl repräsentativen Raum für Ihr Gewerbe als auch ein hochwertiges Zuhause bietet?

Dieses außergewöhnliche Objekt in Graz-Straßgang, direkt an der Grenze zu Wetzelsdorf, bietet Ihnen exzellente Voraussetzungen, Beruf und Privatleben perfekt zu verbinden. Ob als Kosmetikstudio, Massagepraxis, Ordination, Atelier, Architekturbüro oder Kanzlei – mit zwei separaten Wohneinheiten lassen sich Ihre Ideen flexibel und stilvoll realisieren.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Zwei getrennte Einheiten (ca. 170 m² Neubau & ca. 90 m² Altbau) – optimal nutzbar für Arbeiten & Wohnen oder zwei eigenständige Nutzungsbereiche
- Repräsentativer Neubau (BJ 2009) mit Pultdach in CLT-Massivholzbauweise – mit Galerie, offenem Stiegenhaus, lichtdurchfluteten Räumen & direktem Zugang zum Garten
- Altbau (BJ 1977, thermisch saniert) mit Wintergarten & Vollkeller – ideal für Behandlungsräume, Wartezonen, Studios oder Lager
- 858 m² Grundstück mit Widmung WA 0,3–0,6 – Erweiterungs- oder Ausbaupotenzial für Ihr Gewerbe oder zusätzliche Nutzungseinheiten
- Eigene Zugänge – klare Trennung von Kund:innen-/Patient:innenbereich und Privatleben möglich
- Ausgezeichnete Lage: Sehr gute Verkehrsanbindung – Innenstadt Graz schnell erreichbar, Bus & Bahnhof in der Nähe
- Großzügige Garage & ca. 90 m² Kellerfläche – ideal für Berufsequipment, Materiallager oder private Nutzung

Das perfekte Setting für Ihr Business

Empfangen Sie Ihre Kund:innen oder Patient:innen in einem stilvollen, professionellen Ambiente, das Seriosität und Wohlfühlcharakter vereint. Dank der durchdachten Aufteilung und separaten Einheiten lässt sich Ihre berufliche Tätigkeit diskret und effizient vom privaten Wohnbereich trennen – oder miteinander verbinden, ganz wie Sie möchten.

Die Ausstattung überzeugt:

?? Parkettböden

?? Moderne Einbauküche

?? Badezimmer mit Fenster, Wanne & Dusche

?? Wintergarten & Südterrasse

Ob ruhiger Behandlungsraum, kreatives Studio oder funktionales Büro – hier gestalten Sie Ihr Business auf Ihre Art.

? Für Selbstständige mit Anspruch – investieren Sie in Ihre berufliche & private Zukunft

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Businessstandort mit Charakter.

Nachhaltige Bauweise, flexible Nutzung, Top-Lage und Erweiterungspotenzial machen sie zu einer Investition mit Perspektive – sowohl für Ihre aktuelle Tätigkeit als auch für langfristige Pläne.

? Kaufpreis auf Anfrage!

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihre Vision von Arbeiten & Wohnen unter einem Dach.

***Hinweis:** Um Ihnen die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten näherzubringen, wurden die Fotos um stilvolle Wohnraum-Visualisierungen ergänzt. Sie zeigen, wie sich die Räume mit überschaubarem Budget in einen einladenden Wohntraum verwandeln lassen.*

? Jetzt Kontakt aufnehmen & Besichtigung vereinbaren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.