

**| GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTLAGE VON GRAZ -  
GEIDORF | TOP VERMIETET | VIELSEITIG NUTZBAR |  
BÜROS| LAGER | WERKSTÄTTEN | GROSSES POTENTIAL**



**Objektnummer: 1151424**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.757,00 m²
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	4.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



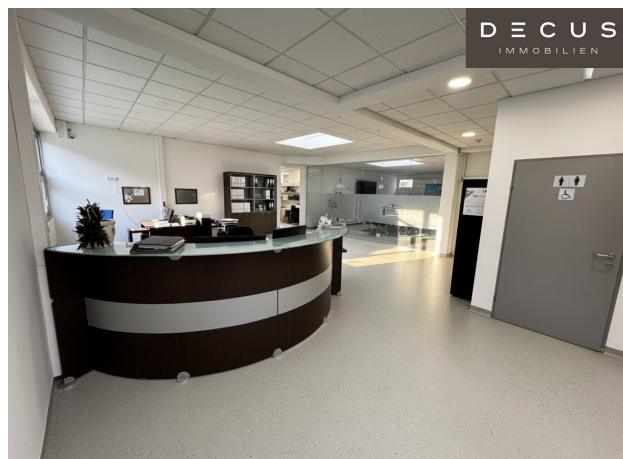
### Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

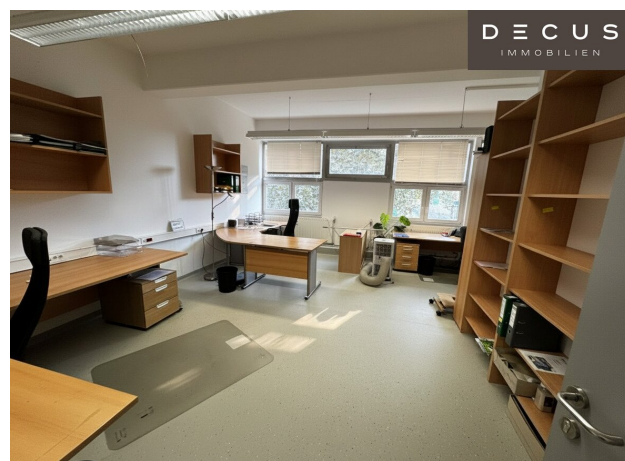
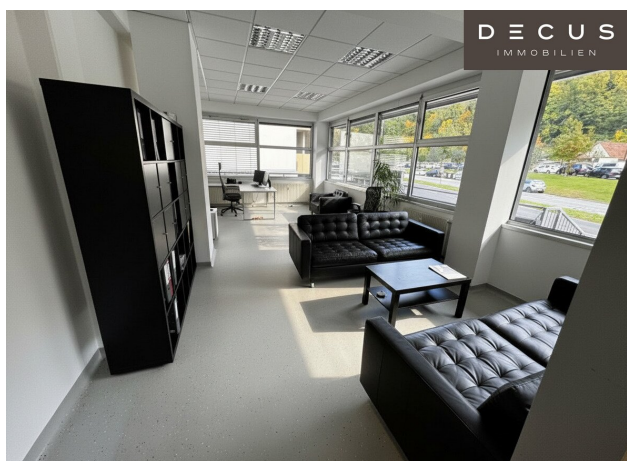
T +43 660 688 33 43  
H +43 660 688 33 43  
F +43 1 35 600 10

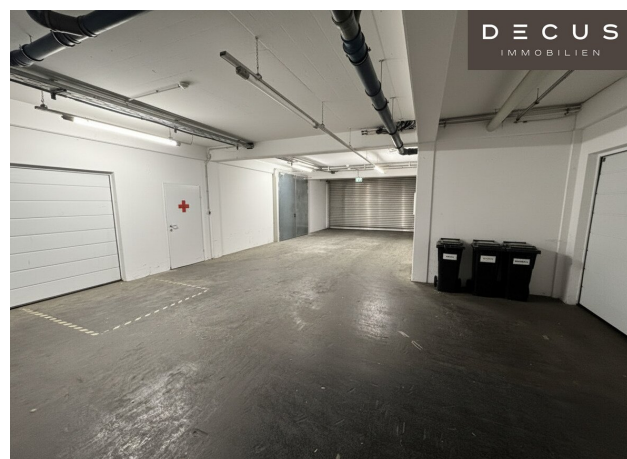




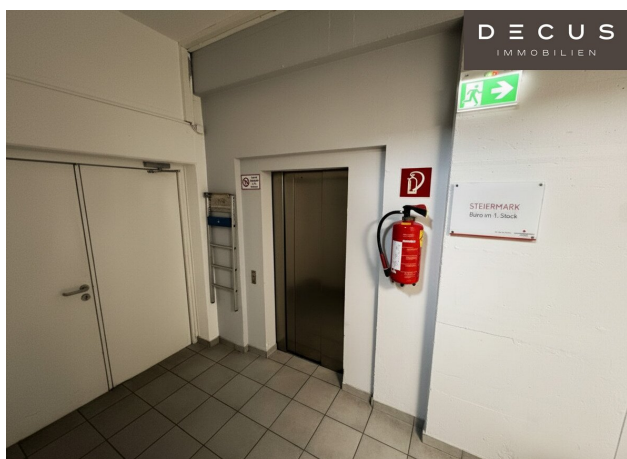
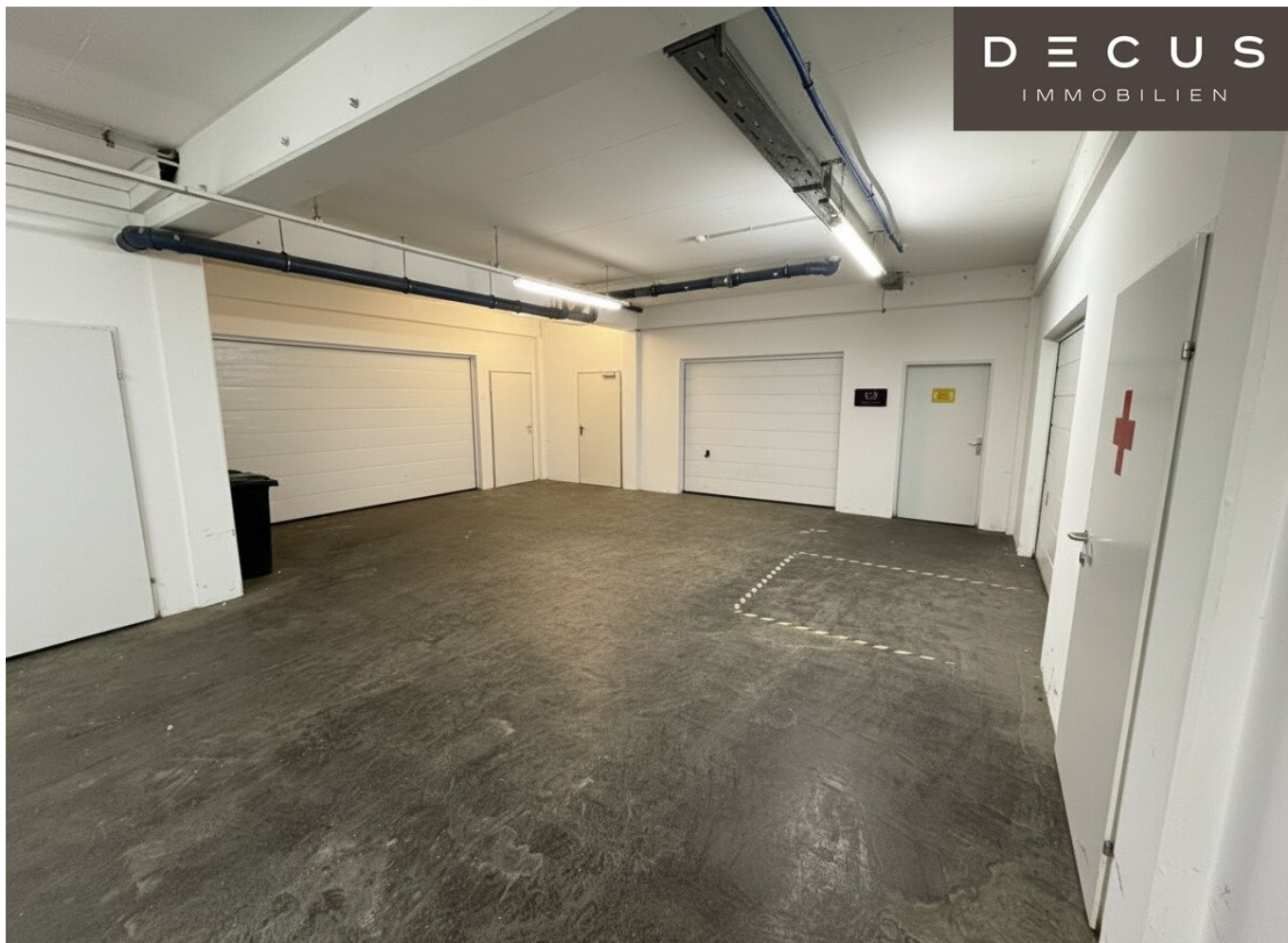










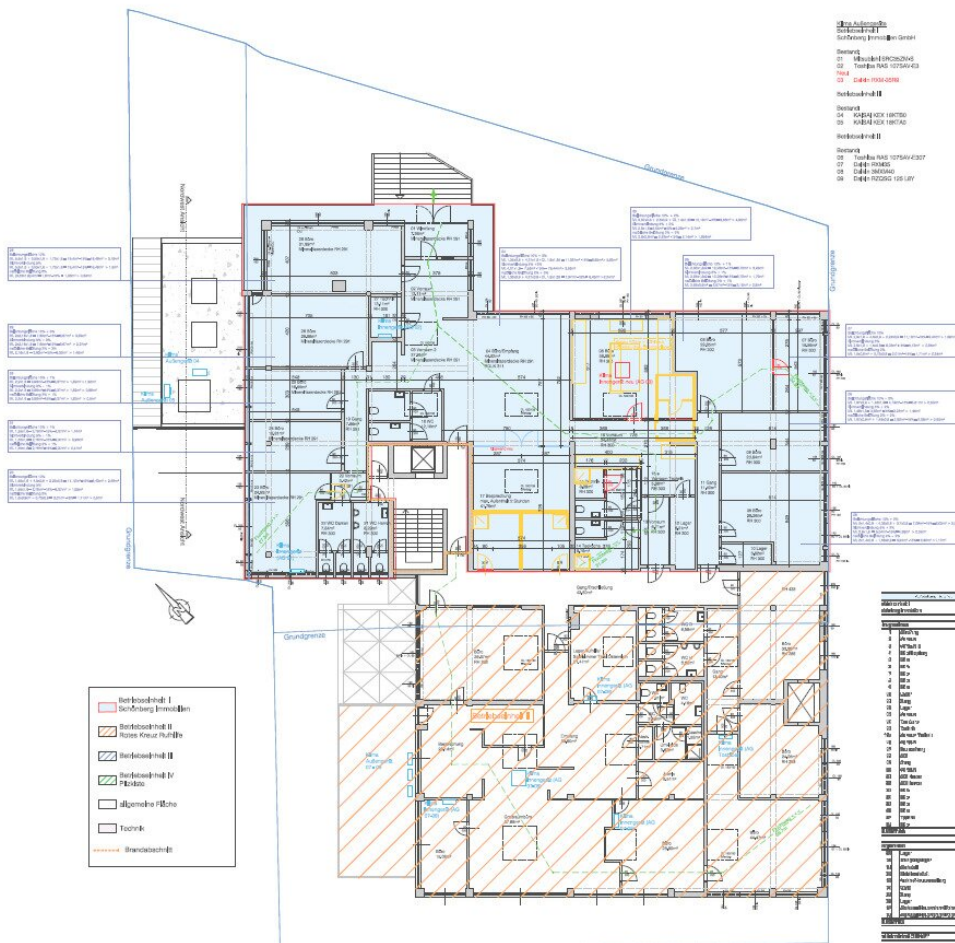


DECUS  
IMMOBILIEN

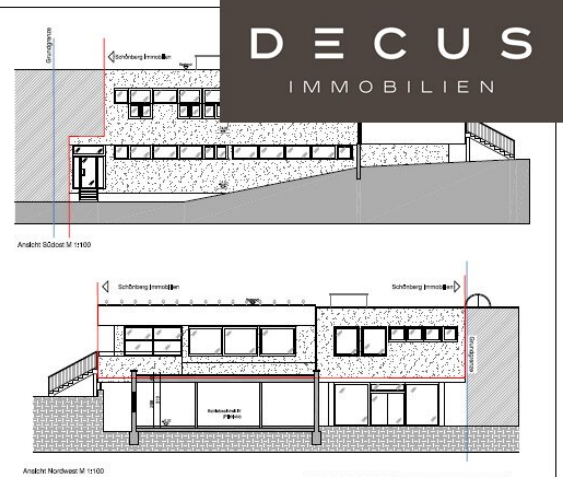
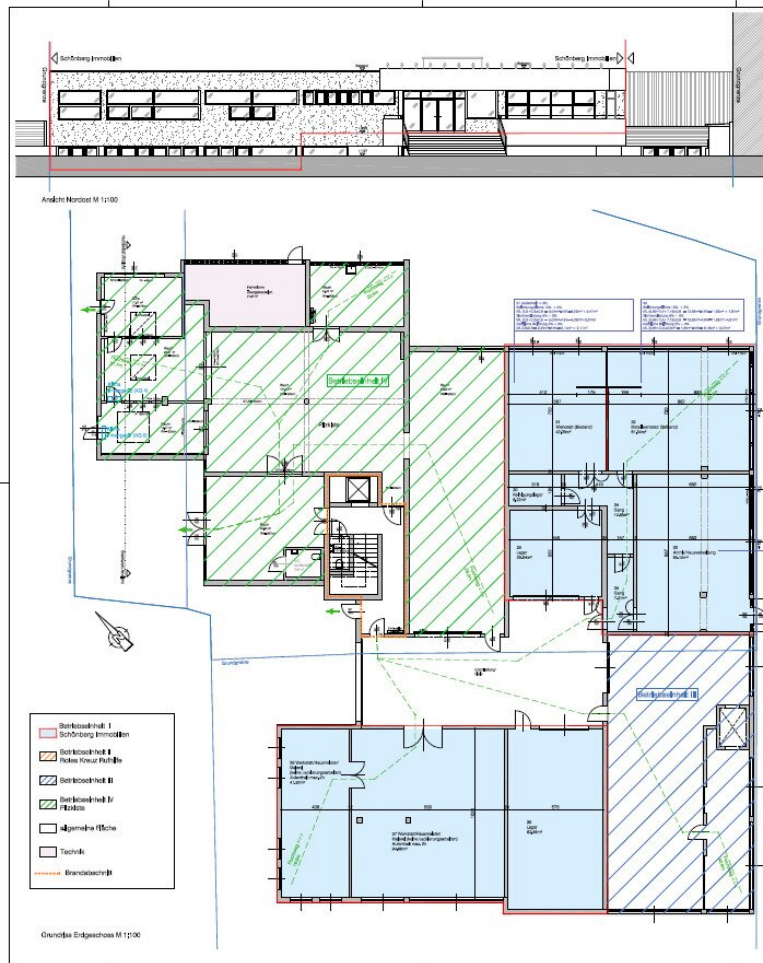




The architectural floor plan shows a building layout with a central corridor and several rooms. The plan includes labels for 'Entrance', 'Staircase', and 'Corridor'. A compass rose indicates North (N) and South (S). The plan also shows a 'Main Entrance' and a 'Staircase'.



2007年1月		2007年2月	
2007年1月		2007年2月	
2007年1月		2007年2月	
1	1月1日	1	1月1日
2	1月2日	2	1月2日
3	1月3日	3	1月3日
4	1月4日	4	1月4日
5	1月5日	5	1月5日
6	1月6日	6	1月6日
7	1月7日	7	1月7日
8	1月8日	8	1月8日
9	1月9日	9	1月9日
10	1月10日	10	1月10日
11	1月11日	11	1月11日
12	1月12日	12	1月12日
13	1月13日	13	1月13日
14	1月14日	14	1月14日
15	1月15日	15	1月15日
16	1月16日	16	1月16日
17	1月17日	17	1月17日
18	1月18日	18	1月18日
19	1月19日	19	1月19日
20	1月20日	20	1月20日
21	1月21日	21	1月21日
22	1月22日	22	1月22日
23	1月23日	23	1月23日
24	1月24日	24	1月24日
25	1月25日	25	1月25日
26	1月26日	26	1月26日
27	1月27日	27	1月27日
28	1月28日	28	1月28日
29	1月29日	29	1月29日
30	1月30日	30	1月30日
31	1月31日	31	1月31日
32	2月1日	32	2月1日
33	2月2日	33	2月2日
34	2月3日	34	2月3日
35	2月4日	35	2月4日
36	2月5日	36	2月5日
37	2月6日	37	2月6日
38	2月7日	38	2月7日
39	2月8日	39	2月8日
40	2月9日	40	2月9日
41	2月10日	41	2月10日
42	2月11日	42	2月11日
43	2月12日	43	2月12日
44	2月13日	44	2月13日
45	2月14日	45	2月14日
46	2月15日	46	2月15日
47	2月16日	47	2月16日
48	2月17日	48	2月17日
49	2月18日	49	2月18日
50	2月19日	50	2月19日
51	2月20日	51	2月20日
52	2月21日	52	2月21日
53	2月22日	53	2月22日
54	2月23日	54	2月23日
55	2月24日	55	2月24日
56	2月25日	56	2月25日
57	2月26日	57	2月26日
58	2月27日	58	2月27日
59	2月28日	59	2月28日
60	2月29日	60	2月29日



DECUS  
IMMOBILIEN

<b>WALLACK</b>			
Projekt: Neubau Einfamilienhaus Auftraggeber: Wallack Immobilien GmbH Standort: 8010 Graz			
<b>EINREICHPLAN</b>			
Grundstücksfläche	Baufläche	Nutzungsfläche	A B C D
738/15	287	631/03	
738/17	1435		
738/15	1560		
Bemerkungen: - Nachprüfung der Grundstücksfläche mit dem - Nachprüfung der Grundstücksfläche mit dem - Nachprüfung der Grundstücksfläche mit dem			Legende: Grün: Grün Gelb: Gelb Rot: Rot
Maßstab: Grundriss Erdgeschoss M 1:100 Ansicht M 1:100 Lageplan M 1:1000			Datum: 20.10.2020
Projecktant	Vertrag	Plan	Stand
2020/03	WCK	---	---
WALLACK Immobilien   21.01.2021 A-8010 Graz, Siegenstr. 35, Tel. +43-3162-4521, Fax +43-3162-0435			



# Objektbeschreibung

## Top-Gewerbeliegenschaft in Graz-Geidorf – vielseitig nutzbar & top vermietet!

Diese außergewöhnliche Gewerbeliegenschaft in **8010 Graz-Geidorf** bietet auf einer **Gesamtnutzfläche von ca. 1.757 m<sup>2</sup>** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Büro-, Lager-, Produktions- oder Werkstattflächen**. Das Objekt überzeugt durch seine **flexible Raumaufteilung**, die **hervorragende Erreichbarkeit** sowie die **attraktive Lage** nahe dem Grazer Zentrum.

### Objekthighlights

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.757 m<sup>2</sup>
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Büros, Lager, Werkstätten, Produktion u.v.m.
- Aktuell sehr gut vermietet!
- Büroeinheit (ca. 500m<sup>2</sup>) des Eigentümers wird nach Verkauf frei verfügbar -ideal als Eigennutzung oder als Shared Space
- Ausreichend Parkplätze direkt am Areal – auch ideal für Kundenverkehr
- Gute Zufahrtsmöglichkeiten für Lieferanten und Mitarbeiter
- Gepflegter Gesamtzustand und laufend instandgehalten

### Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten **Gewerbelage von Graz-Geidorf**, einem der beliebtesten Bezirke der Stadt.

- Zentrale Lage mit kurzer Distanz ins Grazer Stadtzentrum
- Optimale Verkehrsanbindung – wenige Minuten zur Autobahnauffahrt Graz-Nord (A9)
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

**Diese Kombination aus Top-Lage, hoher Flexibilität in der Nutzung und stabiler Vermietungssituation macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für**

**Investoren äußerst interessant.**

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben



basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap