

**Repräsentative Gewerbeimmobilie mit Altbauflair in zentraler Lage - ca. 150 m<sup>2</sup> Raum für kreative Ideen! Gleich anrufen und begeistern lassen!**



**Objektnummer: 292609**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	150,60 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.350,00 €

### Infos zu Preis:

zzgl. Nebenkosten und USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

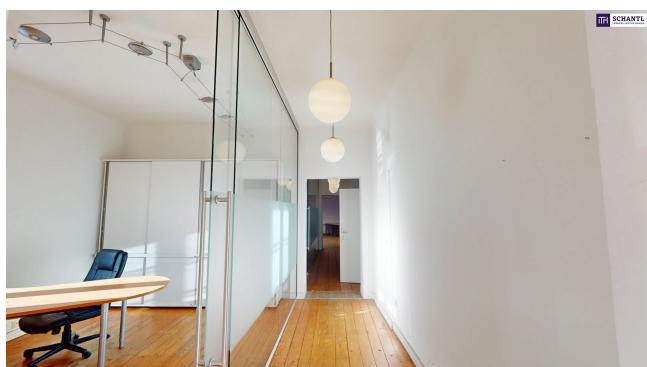
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

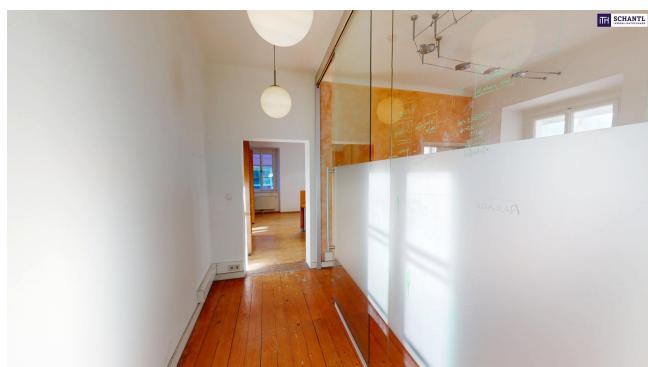
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047











**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

**ITH SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

Qualität Garantiert

Qualitätsseiegel

Top Fotos

Infrastrukturbereich

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

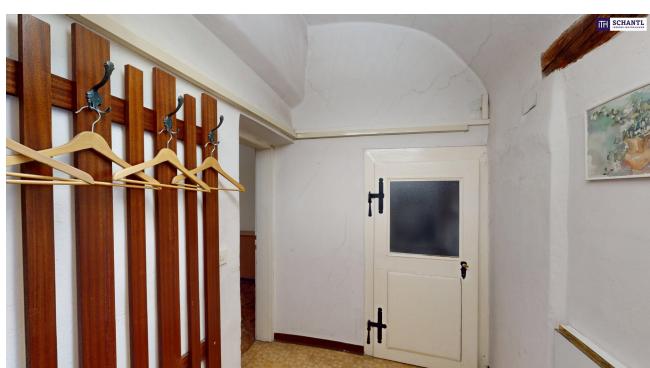
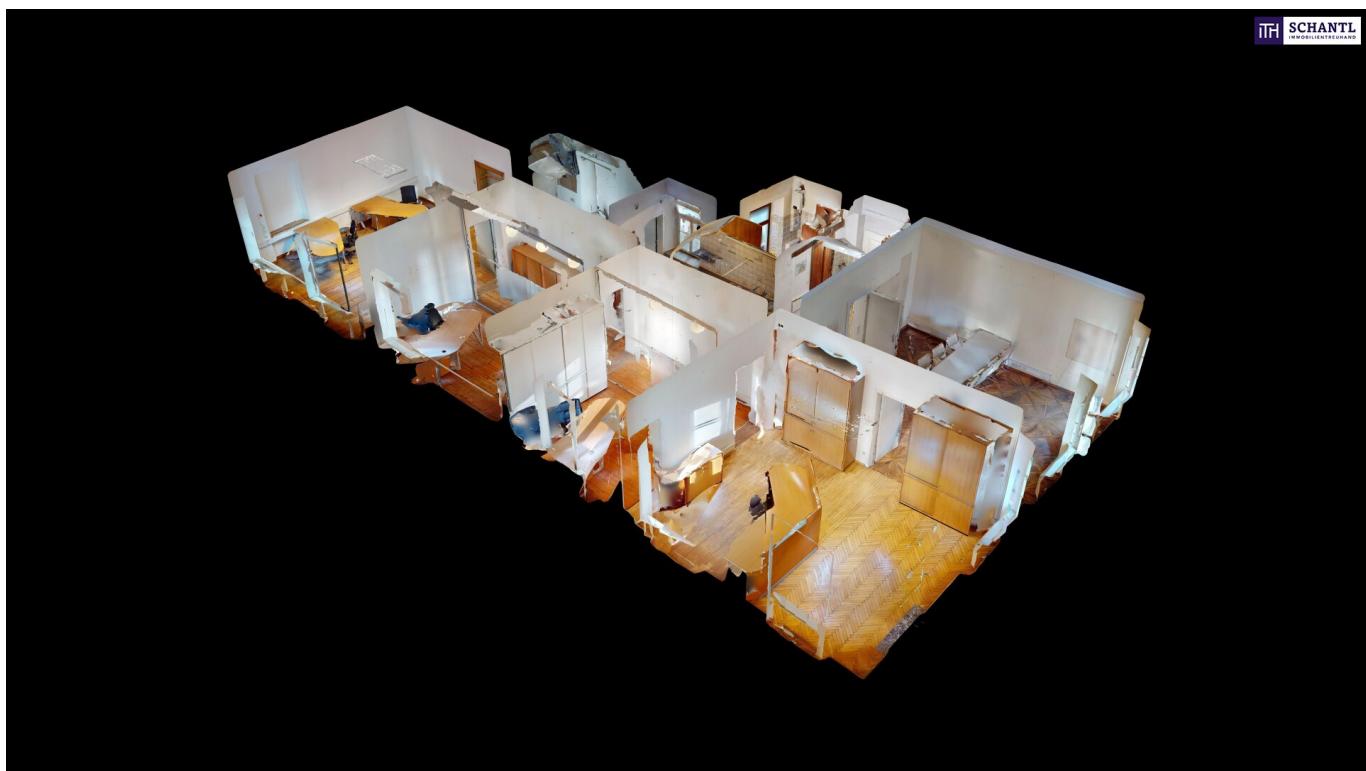
Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.  
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

**Repräsentative Gewerbeimmobilie mit Altbauflair in zentraler Lage - ca. 150 m<sup>2</sup> Raum für kreative Ideen! Gleich anrufen und begeistern lassen!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

Diese stilvolle Gewerbeimmobilie bietet auf 150,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und moderner Funktionalität. Schöne Holzböden (Parkett), hohe Decken und großzügige Räume schaffen eine repräsentative und zugleich angenehme Arbeitsatmosphäre – perfekt geeignet für Büros, Kanzleien oder Praxen.

### Highlights:

- **Top Lage** mit exzellenter Verkehrsanbindung
- **Straßenseitiger Eingang** sowie zusätzlicher innenliegender Zugang
- **Teilmöbliert** – sofort nutzbar
- **Beheizung über Fernwärme** für ein angenehmes Raumklima
- **Zentrale Lage** mit zahlreichen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- **Historischer Charme** mit modernen Annehmlichkeiten

## Raumaufteilung:

- **Fünf großzügige Büroräumlichkeiten**, davon ein bis zwei als Besprechungsräume nutzbar
- **Kleine, aber feine Küche**
- **Separates WC**
- **Zwei Vorräume** mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten

## Zentrale & dennoch ruhige Lage:

Dank der idealen Positionierung profitieren Sie von der **hervorragenden Erreichbarkeit**, während die charmante Umgebung mit **historischen Altbauten und begrünten Plätzen** eine angenehme und inspirierende Arbeitsatmosphäre schafft.

## Perfekte Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinien 3 und 5** – nur zwei Gehminuten entfernt
- **Buslinien 58 und 63** – in etwa drei Minuten erreichbar
- **Hauptbahnhof Graz** – circa 25 Minuten zu Fuß oder wenige Minuten mit der Bahn
- **A9 Pyhrn-Autobahn** – in nur 20 Autominuten erreichbar

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich **eine Gewerbeimmobilie mit Charakter in einer der gefragtesten Lagen von Graz**.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.**

## **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](http://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 Verfügburgberechtigten 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap