

**OPTIMAL! IHR SCHRITT IN DIE SELBSTSTÄNDIGKEIT!  
Etablierte Arztpraxis im Herzen von Graz! Praxisraum mit  
31,47 m<sup>2</sup> & Balkon! VIDEO-RUNDGANG!**



**Objektnummer: 293806**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	31,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	1.260,00 €
Kaltmiete	1.260,00 €
Infos zu Preis:	

NUR € 1.260,00 für 8 Stunden wöchentlich pro Monat!

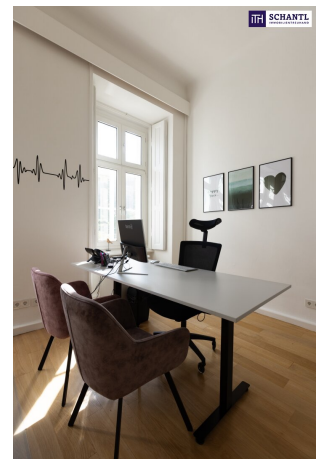
### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**









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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Hausvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

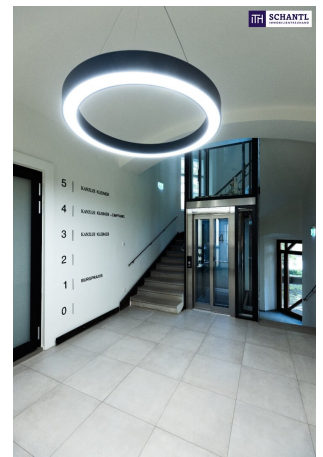
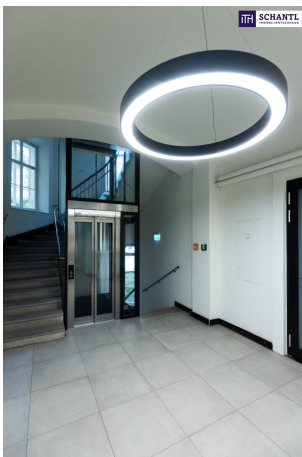


Qualitätssiegel



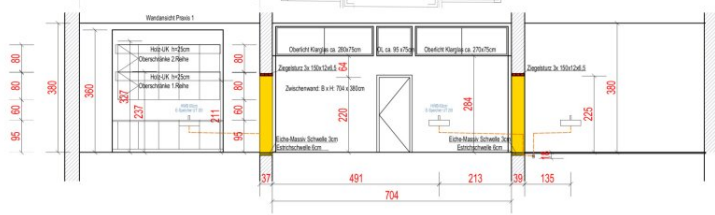
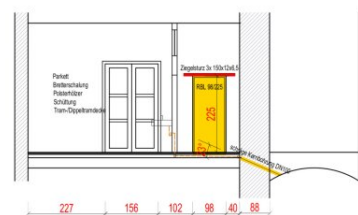
FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



# BURG PRAXIS

ALLGEMEIN	EINGRIFF / OP	PRAEXEN
<b>1</b> Vorräum FB: Paket versorgt A: 16,60m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 373	<b>8</b> Eingriffssaal FB: Kuraufst mit HK A: 28,00m <sup>2</sup> G: 2,20m RH: 373	<b>9</b> Praxis 1 FB: Paket Bestand A: 33,00m <sup>2</sup> G: 2,40m RH: 383
<b>2</b> Anmeldung FB: Paket versorgt A: 8,00m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: 243	<b>9a</b> Hygienebereich Arzt FB: Kuraufst NEU A: 1,70m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: 243	<b>10</b> Praxis2 FB: Paket versorgt A: 31,00m <sup>2</sup> G: 2,20m RH: 383
<b>3</b> Sozialraum/Küche FB: Paket versorgt A: 12,00m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: ca.373	<b>9b</b> Vorbereitung FB: Kuraufst NEU A: 1,10m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: 373	<b>11</b> Praxis 3 FB: Paket Bestand A: 34,00m <sup>2</sup> G: 2,40m RH: 383
<b>4</b> Wartezimmer FB: Paket versorgt A: 8,50m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: 373	<b>9c</b> Umkleide Patient FB: Kuraufst A: 0,97m <sup>2</sup> G: 0,90m RH: 373	<b>12</b> Praxis 4 FB: Paket versorgt A: 26,00m <sup>2</sup> G: 2,40m RH: 383
<b>5</b> Gang FB: Paket versorgt A: 1,00m <sup>2</sup> G: 0,50m RH: 383		<b>12a</b> Däusche FB: Paket NEU A: 1,80m <sup>2</sup> G: 0,50m RH: 243
<b>6</b> WC Damen FB: Paket Bestand A: 1,50m <sup>2</sup> G: 0,50m RH: ca.373		
<b>7</b> WC Herren FB: Paket Bestand A: 1,50m <sup>2</sup> G: 0,50m RH: ca.373		



USER: USER  
 AREA: 0,12M<sup>2</sup>  
 LAYOUT: 20.10.2022  
 FILE: E:\COMPROJEKTE\2021\BURGRING22\PRAXIS\PLAN\G001\01\_2022\PRAXIS\_GS1.DWG

Praxiszentrum - Burgring 22 Burgring 22, 8010 Graz	GEZ.: LOR INHALT: AP Grundriss 1.OG MASSSTAB: 1:100 DATUM: 2022-11-29 INDEX: F1	DETAILNR.: 001 BM Ing Gerd LORMANN MSC Planungsbüro für Hochbau & Architektur	BM <b>D001</b>
---	---	---	-------------------

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.



## 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

### **OPTIMAL! IHR SCHRITT IN DIE SELBSTSTÄNDIGKEIT! Etablierte Arztpraxis im Herzen von Graz! Praxisraum mit 31,47 m<sup>2</sup> & Balkon! VIDEO-RUNDGANG!**

Diese herausragende, **interdisziplinäre Praxisgemeinschaft** befindet sich im **1. Liftstock eines geschichtsträchtigen Altbaujuwels** und bietet Ärztinnen und Ärzten eine ideale Gelegenheit, ihre **medizinische Karriere zu starten oder auszubauen**.

Die Gemeinschaftspraxis erstreckt sich über eine großzügige Nutzfläche von insgesamt ca. 238,47 m<sup>2</sup> und teilt sich in **vier Praxisräume sowie einen Eingriffsraum**. Alle wichtigen Dienstleistungen wie Reinigung und Empfangsservice sowie technische Unterstützung sind bereits inbegriffen. Das ermöglicht es Ihnen, sich voll und ganz auf Ihre Patienten zu konzentrieren und eine **herausragende medizinische Versorgung** zu gewährleisten.

Die **Praxis ist ab sofort verfügbar**, sodass Sie direkt mit Ihrer **Ordination beginnen** können. Die Lage ist äußerst attraktiv und bietet eine hohe Sichtbarkeit sowie eine herausragende Erreichbarkeit mit **öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto, da sich zwei Tiefgaragen** in direkter Nähe befinden.

Im Innenbereich erwartet Sie eine **einladende und professionelle Infrastruktur**.

#### **Facts:**

- Vier Praxisräume plus ein Eingriffsraum mit integrierter Lüftungsanlage
- Eingriffsraum:
  - Pauschalmiete: € 350,00 pro Stunde inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicerung (ausgenommen OP-Assistenz - im Eingriffsraum können kleinere chirurgische Eingriffe vorgenommen werden),
- Praxisraum 1 mit ca. 26,69 m<sup>2</sup>:

- Pauschalmiete **für 4 Stunden in der Woche bzw. € 630,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung oder
  - Pauschalmiete **für 8 Stunden in der Woche bzw. € 1.260,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung
- 
- Praxisraum 2 mit ca. 34,61 m<sup>2</sup>:
    - Pauschalmiete **für 4 Stunden in der Woche bzw. € 800,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung
- 
- Praxisraum 3 mit ca. 31,47 m<sup>2</sup>:
    - Pauschalmiete **für 4 Stunden in der Woche bzw. € 630,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung oder
    - Pauschalmiete **für 8 Stunden in der Woche bzw. € 1.260,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung
- 
- Praxisraum 4:

- Bereits fix belegt
  
- Praxisraum 1 mit ca. 26,69 m<sup>2</sup>:
  - Dieser kann zu einer Pauschalmiete **für 40 Stunden in der Woche bzw. € 6.300,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicierung angemietet werden.
  
- Für die Nutzung am Wochenende kommen reduzierte Mietpreise zur Anwendung

## Highlights:

2. **Premium-Lage im Herzen von Graz:** Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und einfache Erreichbarkeit für Patienten und Ärzte.
  
4. **Moderne und flexible Praxisräume:** Die Räumlichkeiten sind professionell und modern ausgestattet und passen für eine Vielzahl von medizinischen Fachrichtungen.
  
6. **Top-Ausstattung:** Die Praxisräume sind mit modernster Medizintechnik ausgestattet, die eine hochwertige und effiziente Patientenversorgung ermöglicht.
  
8. **Repräsentatives Ambiente:** Die Praxisräume sind stilvoll und professionell gestaltet, was einen positiven Eindruck bei den Patienten hinterlässt.
  
10. **Infrastruktur und Anbindung:** Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ausreichend Parkmöglichkeiten sowie zwei fußläufige Tiefgaragen machen den Standort besonders attraktiv.
  
12. **Hohe Patientennachfrage:** Durch die zentrale Lage und die moderne Ausstattung wird eine hohe Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen gewährleistet.
  
14. **Die eingemieteten Ärztinnen und Ärzte** werden bei der Vergabe des

Eingriffsraums bevorzugt.

16. **Netzwerk und Kooperationen:** Die Möglichkeit, Teil eines Netzwerks von Fachärzten zu werden, bietet viele Vorteile und fördert die medizinische Karriere.

[Hier geht's zum Video](#)

Abschließend möchten wir betonen, dass der Standort am Burgring 22 eine einmalige Gelegenheit darstellt, Ihre Praxis in einer der begehrtesten Lagen der Stadt zu etablieren. Die Kombination aus exzellenter Erreichbarkeit, ansprechender Umgebung und einer renommierten Adresse bietet Ihnen und Ihren Patienten das Beste aus beiden Welten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen und erfolgreichen Gemeinschaftspraxis zu werden und sichern Sie sich Ihren Platz in einem Umfeld, das auf Qualität und Wachstum ausgerichtet ist. Wir freuen uns darauf, Ihnen den Standort persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen den nächsten Schritt in eine vielversprechende Zukunft zu gehen.

## **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 Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap