

**TOPMODERNE GEWERBEFLÄCHE IN BESTER LAGE MIT
5 PARKPLÄTZEN - Ideal für Büros oder Praxen**



Objektnummer: 260969

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	688,10 m ²
Verkaufsfläche:	688,10 m ²
Bürofläche:	688,10 m ²
Stellplätze:	5
Kaltmiete (netto)	9.632,10 €
Kaltmiete	11.420,90 €
Miete / m ²	14,00 €
Betriebskosten:	1.788,80 €
USt.:	2.284,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Weber

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



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

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

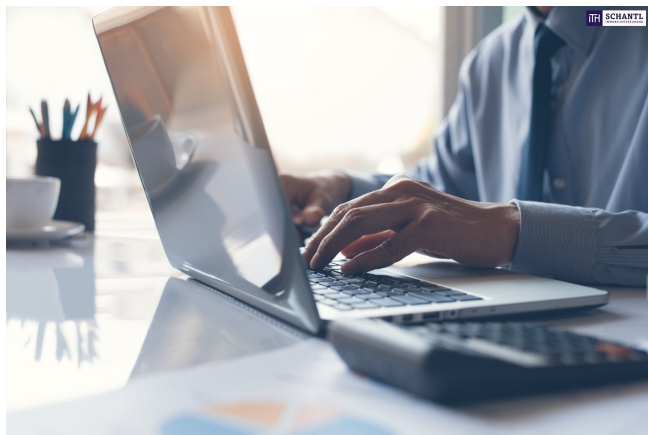
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



EG

Andritzer-Reichs-Straße



Grundstücksgrenze

Haupteingang
110P 1
486,73 m²

VR
4,82 m²

Nebenengang

Ladenfläche
421,64 m²

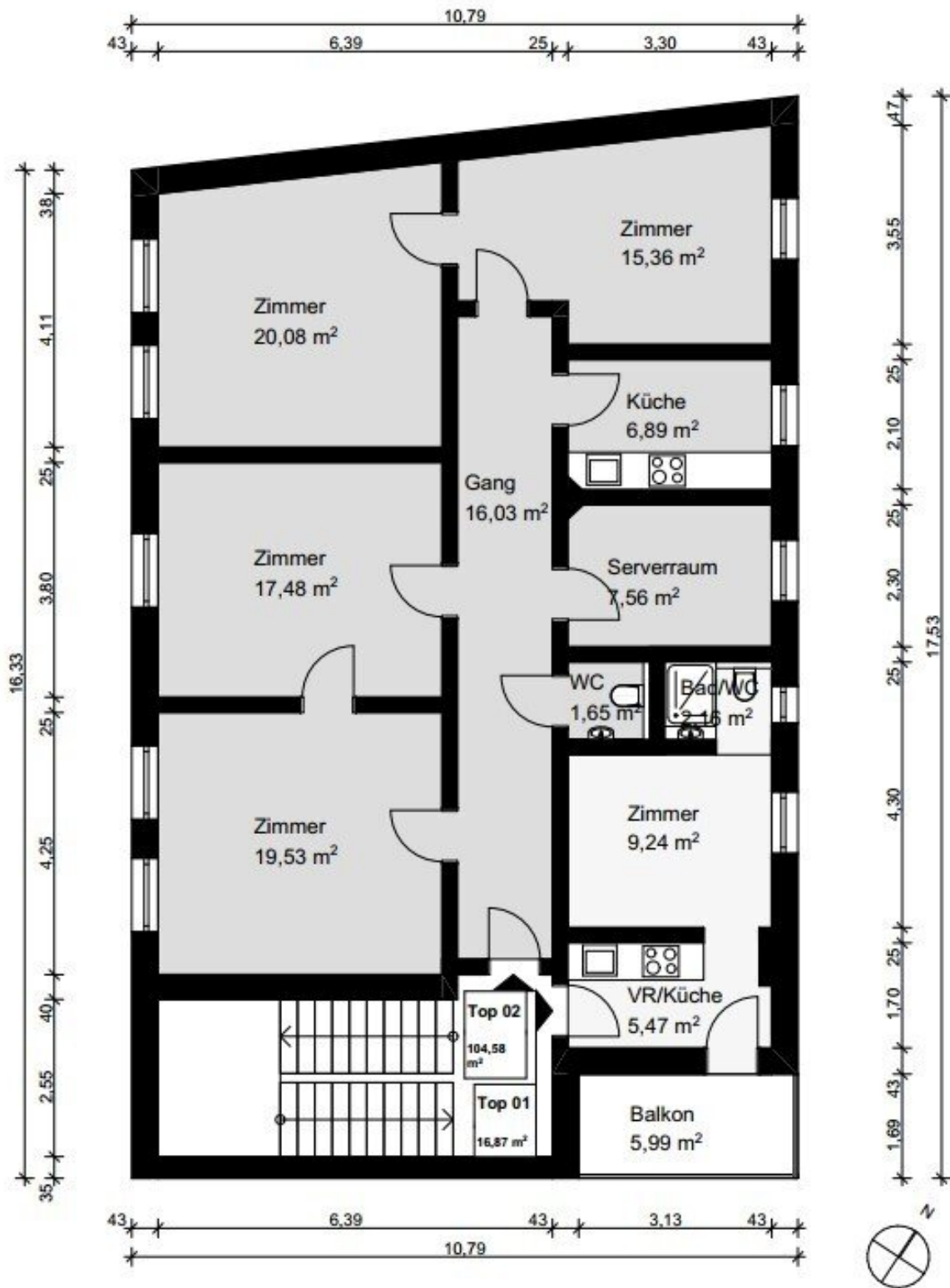
Anlieferung

Lager
45,89 m²

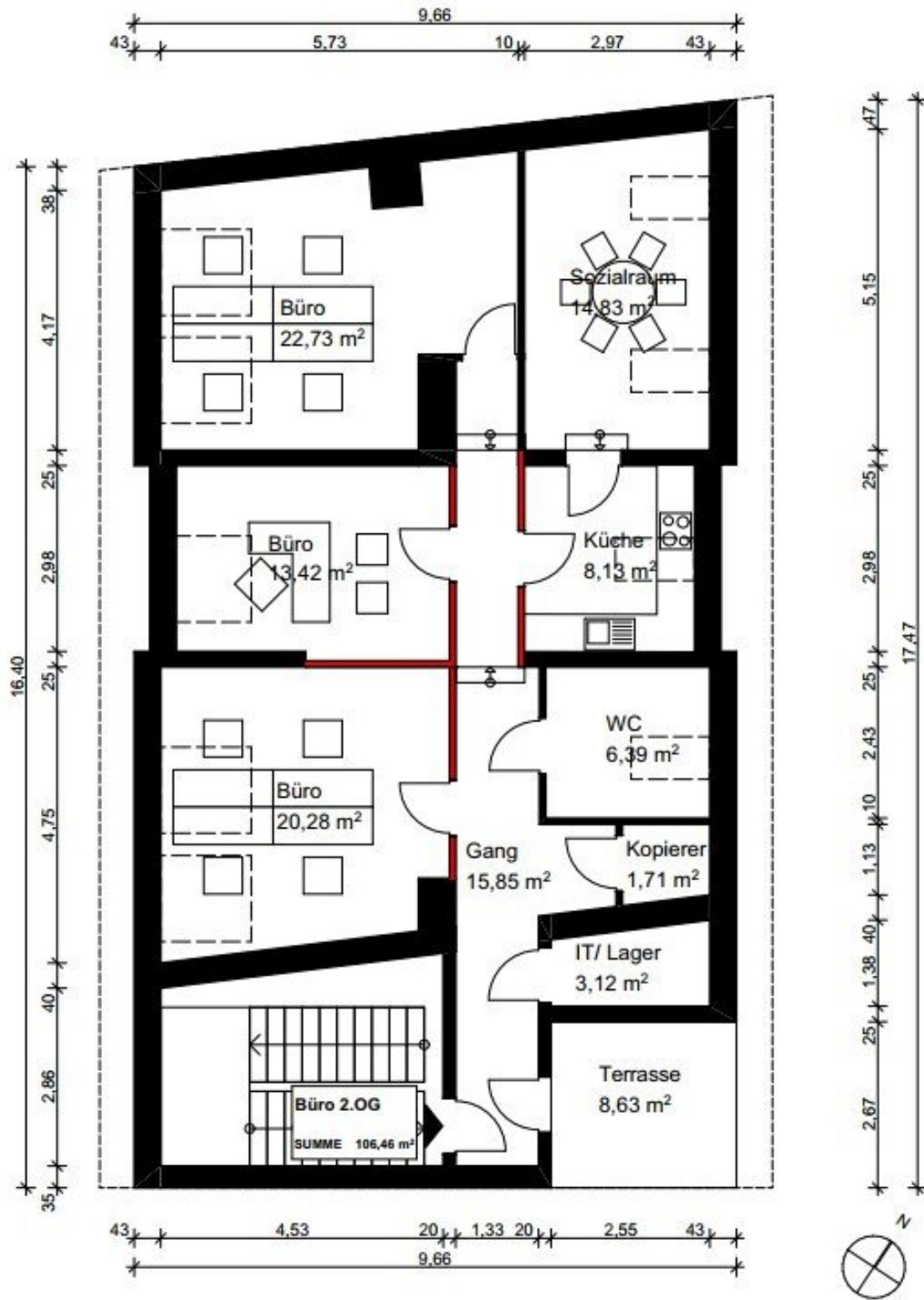
Mitarbeiteringang

Mitarbeiter
21,88 m²

1. OG



2. OG







VARIANTE 01



Objektbeschreibung

HERRLICHE GEWERBEFLÄCHEN! TOLLE SHOP-/BÜROFLÄCHEN IN ANDRITZ! PROVISIONSFREI!

Diese Lage wird Sie begeistern! Ihre neue Shop- & Büroflächen befinden sich in bester Lage im Zentrum von Andritz.

Die Gewerbeliegenschaft verfügt über großzügige Büro-, Praxis- oder Verkaufsflächen, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Ausführungen gestaltet werden können. Eine offene Raumaufteilung sowie die hellen Räumlichkeiten werden Sie und Ihre Kunden begeistern. Sie haben noch die Wahl, ob Sie im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss oder das gesamte Haus mieten wollen. Die Vorteile dieser Gewerbefläche sind die ideale Erreichbarkeit sowie die beste öffentliche Verkehrsanbindung inklusive Parkplätze vor der Türe.

Die Vermietung erfolgt nach umfangreicher Sanierung, welche mit dem Mieter abgestimmt werden kann.

FACTS:

- Gesamtfläche: 688 m²

- 4 Varianten möglich:
 - EG: 488m²

 - 1. und 2. OG: 200m²

- Hauptmietzins netto: € 14,00 / m²

- Betriebskosten netto: € 2,60 / m²

- Raumhöhe ab 2,8m bis 3m
- Laufzeit: flexibel
- 5 Parkplätze
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung!

Highlights:

- In wenigen Minuten zur Grazer Innenstadt
- Offene Raumaufteilung
- Perfekt für Büro, Praxis oder Verkaufsflächen
- Flexible Mietdauern
- Helle Büroräumlichkeiten
- Individuelle Gestaltbarkeit
- Ideale Erreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude

- TOP-Verkehrsanbindung

- PROVISIONSFREI

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

www.schantl-ith.at

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ebenfalls ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap