

**+ Büro/Geschäfts- oder Praxisfläche + ++ im EG in  
zentraler Lage in Graz ++**



**Objektnummer: 2932**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Bürofläche:</b>	65,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



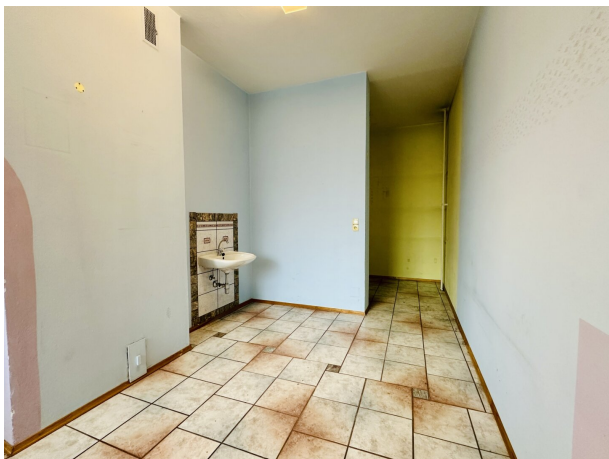
### **GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 73042103  
H +43 664 73042103

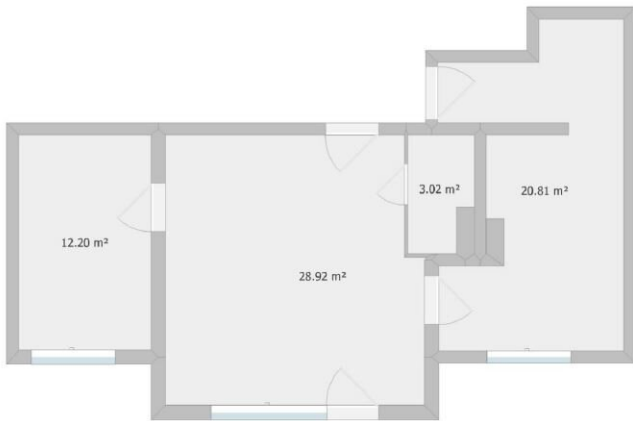
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Grundriss





## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem **gut gelegenen Büro/Geschäftslokal oder einer barrierefreien Praxis in Graz in zentraler Lage** ? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines großen Wohngebäudes und überzeugt durch eine ideale, leicht erreichbare, Lage. Bei Bedarf können Sie mit dem Auto bis vor die Eingangstüre fahren.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Arzt, sodass sich daraus auch sehr gute Synergien ergeben können. Ebenso durch die zahlreichen "potentiellen" Kunden des Wohnhauses.

Die Ausrichtung nach Süden sorgt für viel Tageslicht und lässt die Räumlichkeiten erstrahlen.

Auf einer **Fläche von ca. 65 m<sup>2</sup> mit 3 Räumen**, einem Gäste-WC und zwei weiteren Hintereingängen bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Die Räumlichkeiten sind bestens geeignet als Büro, Geschäftsfläche, Praxis (Arzt/Therapie), Friseur/Schönheitsstudio oder auch als Kanzlei.

Das Büro/Praxis verfügt über eine gute Ausstattung und ein zugeordnetes geräumiges **8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen.

Die Immobilie befindet sich in einer optimalen Lage, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie, mit **perfektem Preis-Leistungsverhältnis** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

Diese Immobilie bietet Ihnen neben der idealen Lage ein vielseitiges Nutzungspotenzial.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und **leben Sie Ihren Traum vom eigenen repräsentativen Büro, Geschäft oder der modernen Praxis in zentraler Lage**.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap