

## **Moderne Büroflächen in Gleisdorf – Vielseitige Fläche mit optimaler Anbindung**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 7772/291**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Nutzfläche:</b>	232,13 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	165,15 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	655,07 €
<b>Heizkosten:</b>	524,23 €
<b>USt.:</b>	235,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Simon Almer

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 6621066

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







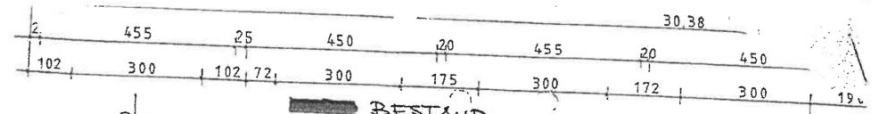
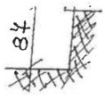








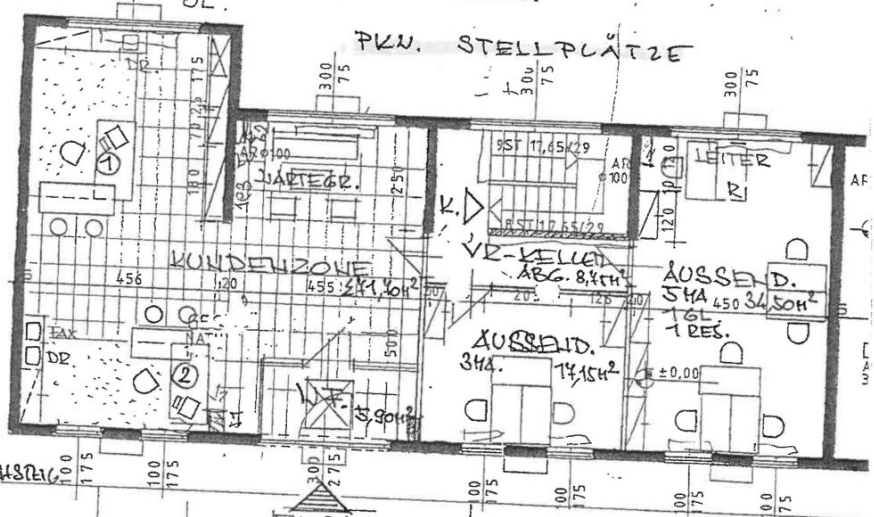




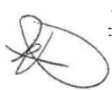
BESTAND  
 NEUE TRENNW.

PKW. STELLPLÄTZE

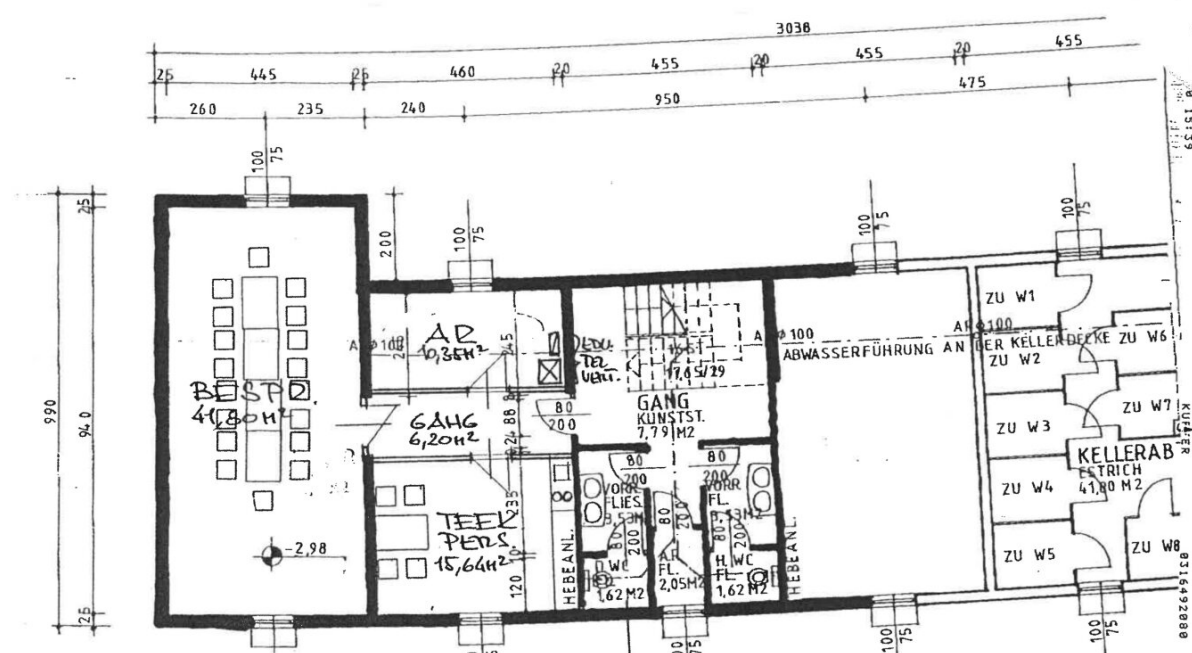
ZUFABRT  
 HOF  
 (GARAGE) 10,00  
 9,50  
 2,5  
 7,5



<b>ERDGESCHOSS</b>	115	100	100	100	175	300	175	100	100	100	175	100	100	100	175	36,93
NUTZFLÄCHE	85					18,75										
KUNDENZ.	41,40m <sup>2</sup>															
BODENFL.	51,65m <sup>2</sup>															
NEBENR.	14,65m <sup>2</sup>															
GES. EZ. NETTOFL.	136m <sup>2</sup>															



PROJEKT SC GLEISDORF  
 NEUGASSE 16  
 4.2.2000 H=1:100 1/46. PIRSEN



**KELLER**  
 NUTZFLÄCHE:  
 BESPD. 41,80 M<sup>2</sup>  
 LIEBEND. 52,33 M<sup>2</sup>  
 GES. KG. 94,13 M<sup>2</sup>  
 Netto

260 475 472 477 475 455  
 935 10 157 10 120 10 157 10 465 20 455  
 3907

8.13.39  
 KUNSTST.  
 0315492888  
 SEITE: 2

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Büro in der lebendigen Stadt Gleisdorf, Steiermark! Diese Immobilie bietet Ihnen eine großzügige **Nutzfläche von 232,13 m<sup>2</sup>**, ideal für Ihr Unternehmen. Die durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung schaffen die perfekte Arbeitsumgebung.

### Raumaufteilung:

Im **Erdgeschoss** steht Ihnen eine:

- Großzügige Kundenzone mit **71,70 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, ideal für Empfangs- oder Wartebereiche und Arbeitsplätze
- Eine vielseitig nutzbare Bürofläche von **51,65 m<sup>2</sup>**
- Ergänzt durch **14,65 m<sup>2</sup>** Nebenfläche, bestehend aus Eingang- und Stiegenbereich

Im **Untergeschoß** erwarten Sie:

- Großer Besprechungsraum: **41,80 m<sup>2</sup>**
- Zusätzlich gibt es **52,33 m<sup>2</sup>** an Nebenflächen, die Abstellräume, Gang, WC, Stiegenhaus und Teeküche umfassen.

Die **Gesamtbürofläche beträgt 165,15 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch **67 m<sup>2</sup> Nebenflächen**.

Die Immobilie wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt. Zusätzlich stehen Ihnen öffentliche Parkplätze direkt vor der Immobilie in der **Kurzparkzone** zur Verfügung, so dass Ihre Mitarbeiter und Kunden immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben.

Die Lage ist unschlagbar: Mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sowie der Nähe zur Autobahn ist das Büro leicht erreichbar. Ihre Kunden und Mitarbeiter profitieren von der bequemen Lage in einer aufstrebenden Stadt mit einer

dynamischen Geschäftsumgebung.

Die Räume bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob offene Büroflächen, Besprechungsräume oder individuelle Arbeitsplätze. Gestalten Sie Ihr Büro ganz nach Ihren Vorstellungen und passen Sie die Flächen an Ihre spezifischen Bedürfnisse an.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr neues Büro in Gleisdorf! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Umsetzung Ihrer geschäftlichen Ziele zu helfen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap