

## Moderne Büroflächen in begehrter Lage in Graz-Waltendorf



**Objektnummer: 961/35063**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	1.462.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MMag. Johannes Paul Lamprecht**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26442  
H +43 664 8389766

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



















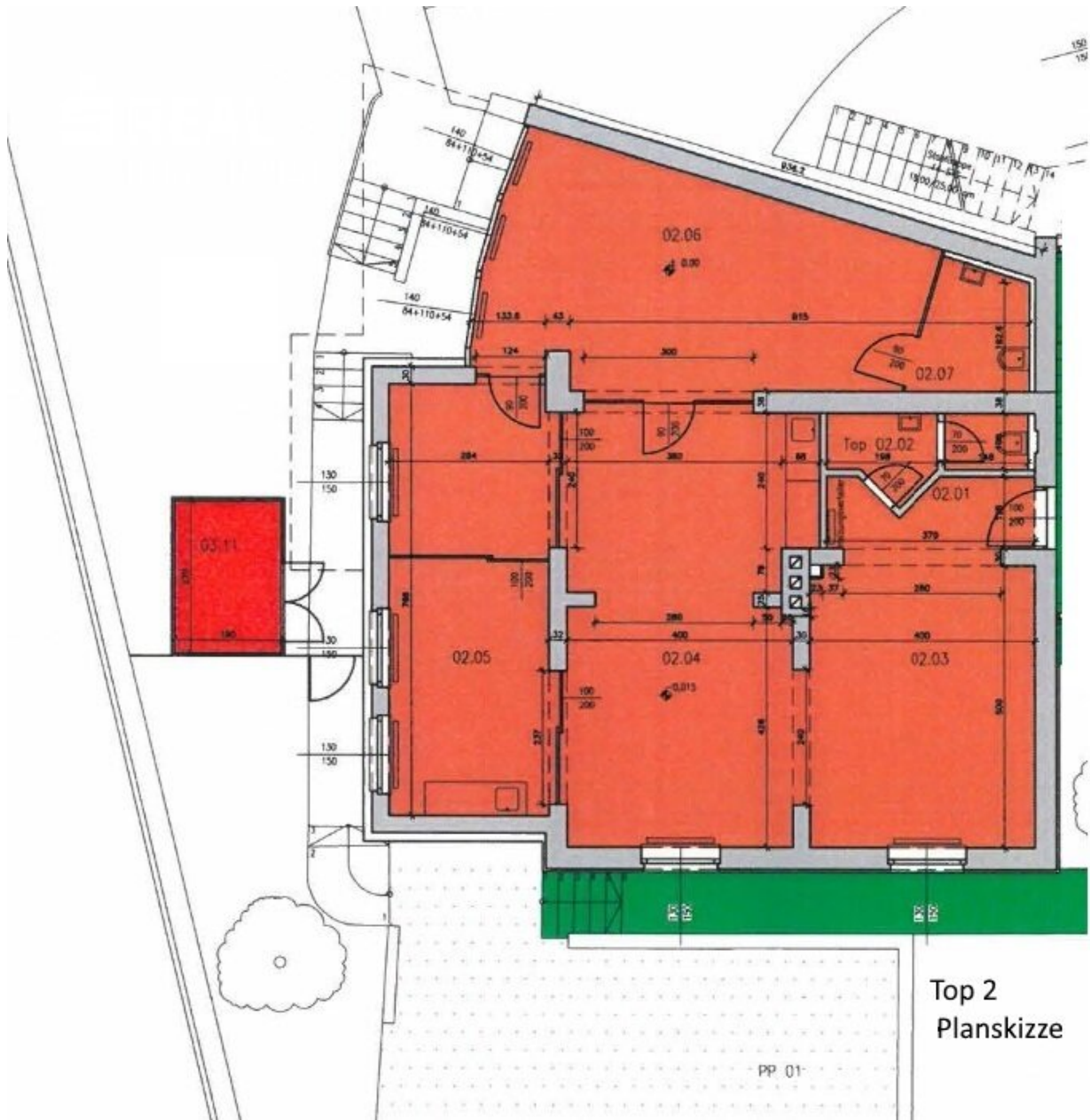


EG 1:100

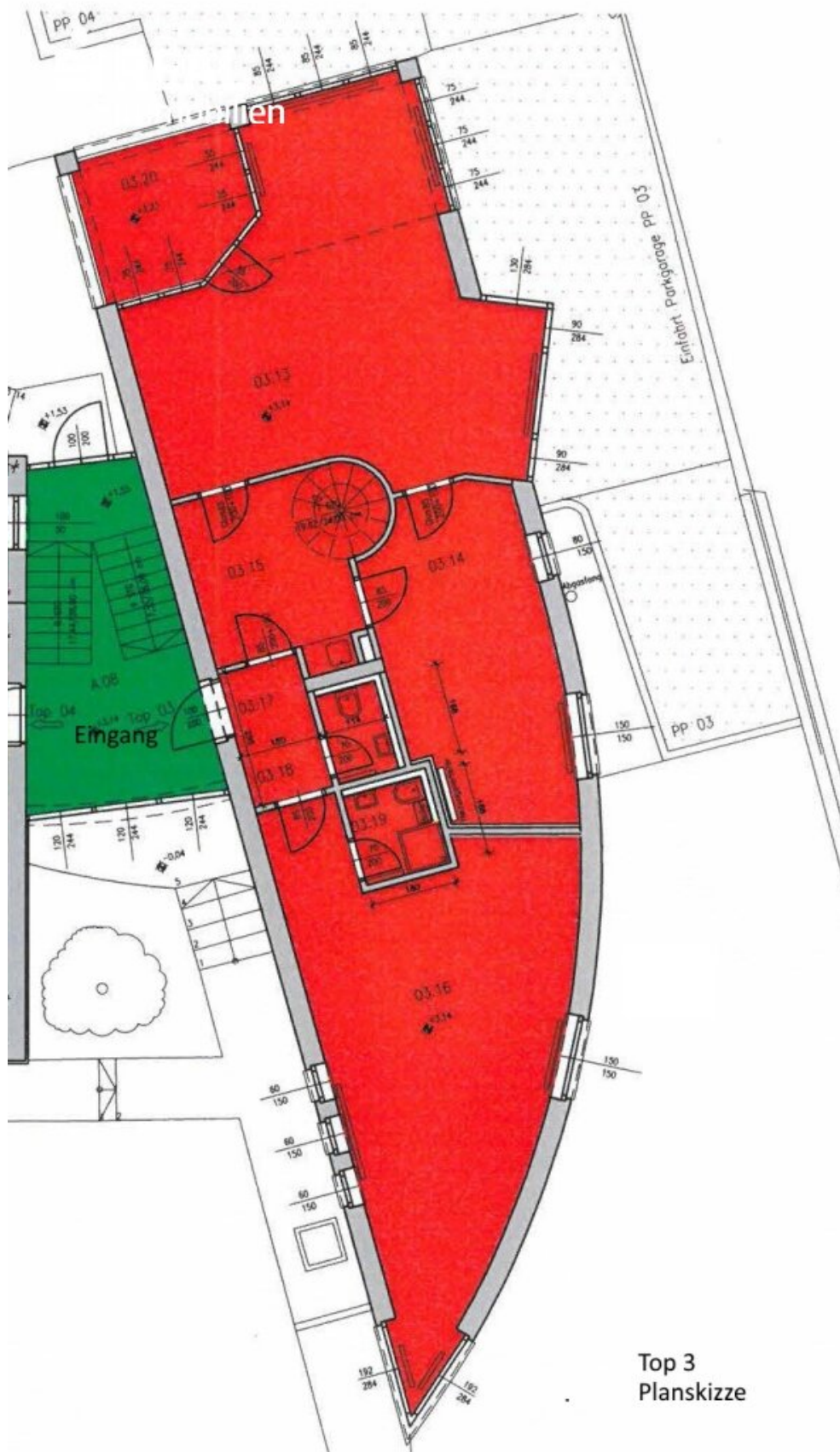
Planskizze



Mitglied des  
immobilienring.at



Top 2  
Planskizze



Top 3  
Planskizze



## Objektbeschreibung

Das Bürogebäude bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss befindet sich in begehrtter Grazer Lage im Bezirk Waltendorf.

Zum Verkauf gelangen 3 großzügige Büroräumlichkeiten (davon ist eine Bestandseinheit als Arztpraxis vermietet), 2 Garagen sowie 4 KFZ-Abstellplätze im Freien.

Das Gebäude wurde im Jahr 1994 erweitert, der ursprüngliche Altbestand wurde im Zuge des Neubaus generalsaniert.

Beheizt werden die einzelnen Bestandseinheiten mittels einer Gaszentralheizungsanlage. Am Dach sind PV-Anlage situiert (Top 3 zugeordnet).

### Verkaufsgegenstand:

Bezeichnung	Bezeichnung	Nutzfläche	Zubehör
Top 1	Büro (EG)	121,72 m <sup>2</sup>	
Top 2	Büro (EG)	118,57 m <sup>2</sup>	
Top 3	Büro (1OG, DG)	112,94 m <sup>2</sup>	153,9 m <sup>2</sup> (KG) 1.108 m <sup>2</sup> Garten
SSR 03.01	Garage	52,39 m <sup>2</sup>	
SSR 03.07	Garage	14,01 m <sup>2</sup>	
PP 01	Stellplatz im Freien		
PP 02	Stellplatz im Freien		
PP 03	Stellplatz im Freien		
PP 04	Stellplatz im Freien		

**Kaufpreis gesamt: EUR 1.462.000,--**

**Es können auch einzelne Eigentumsobjekte erworben werden.**

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.