

## **Moderne Büros für moderne Visionäre!**



**Objektnummer: 8257/145**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harter Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8101 Gratkorn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,67

## Ihr Ansprechpartner



### Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8042 Graz

T +43 664 452 07 22

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

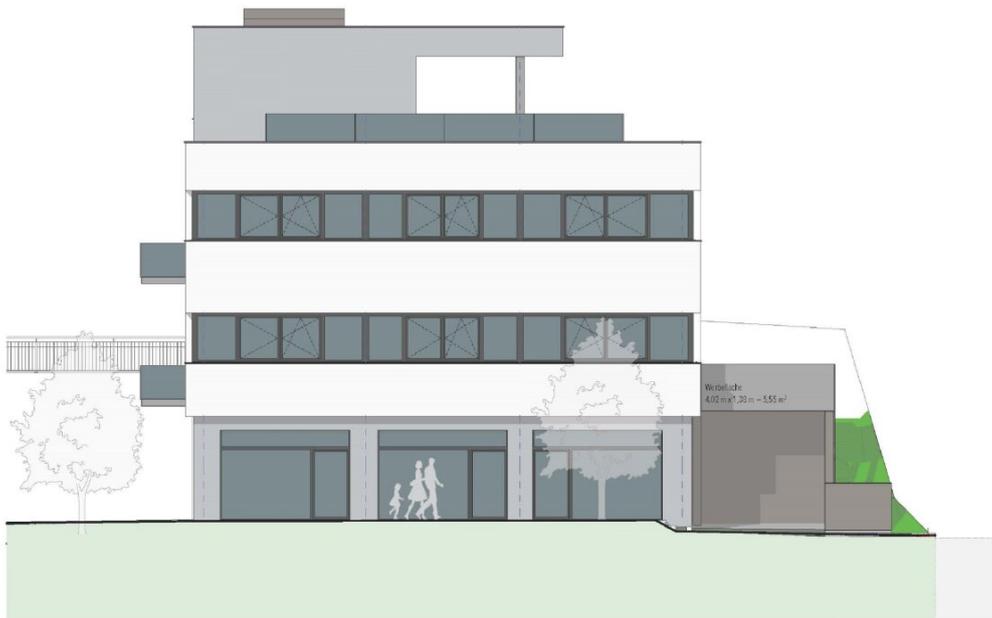


WOHNIMPULS

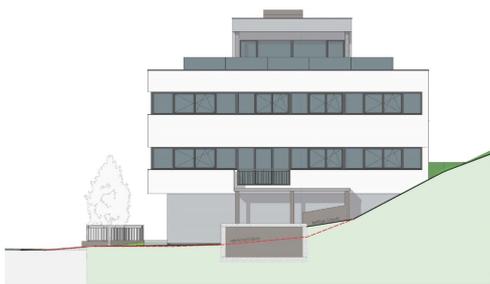
IMMOSTUDIO



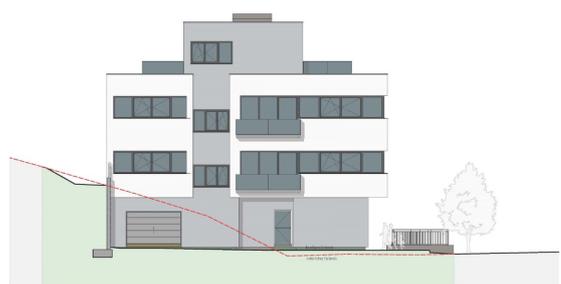




**Frontansicht Bürokomplex**

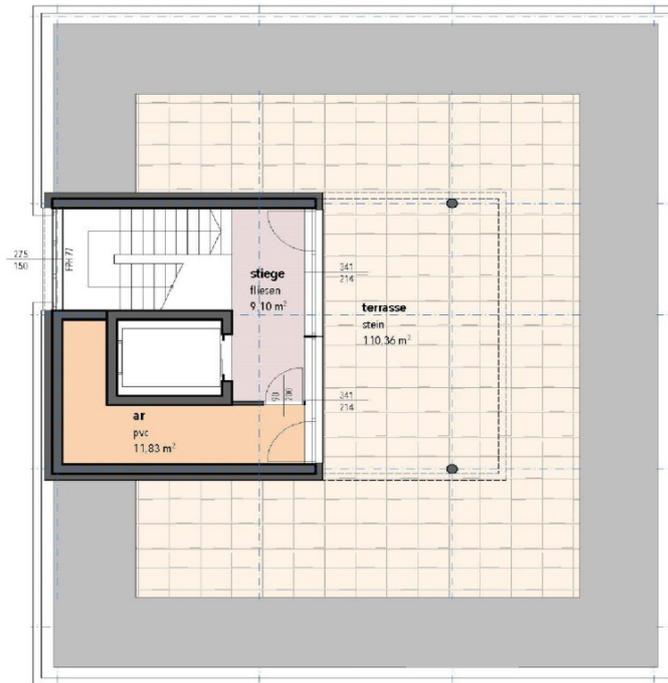


**Seitenansicht Ost**



**Seitenansicht West**





**Dachgeschoss**



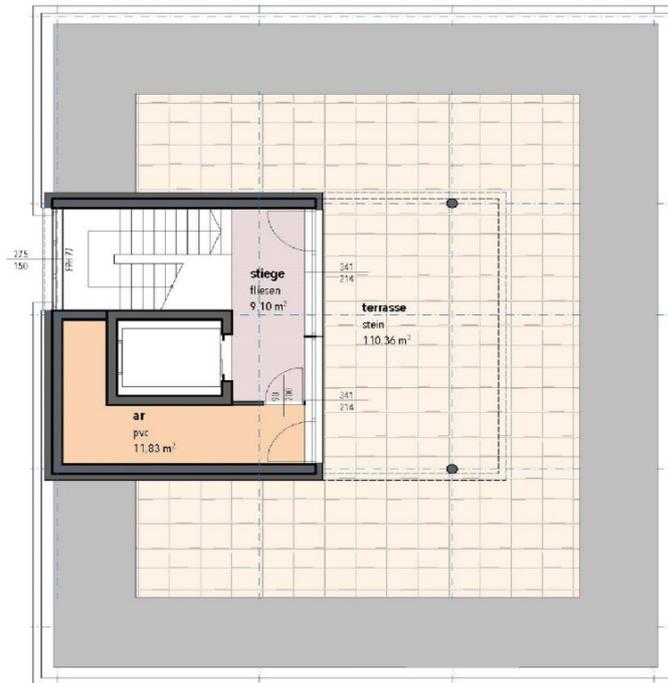


**Erdgeschoss Bürokomplex**

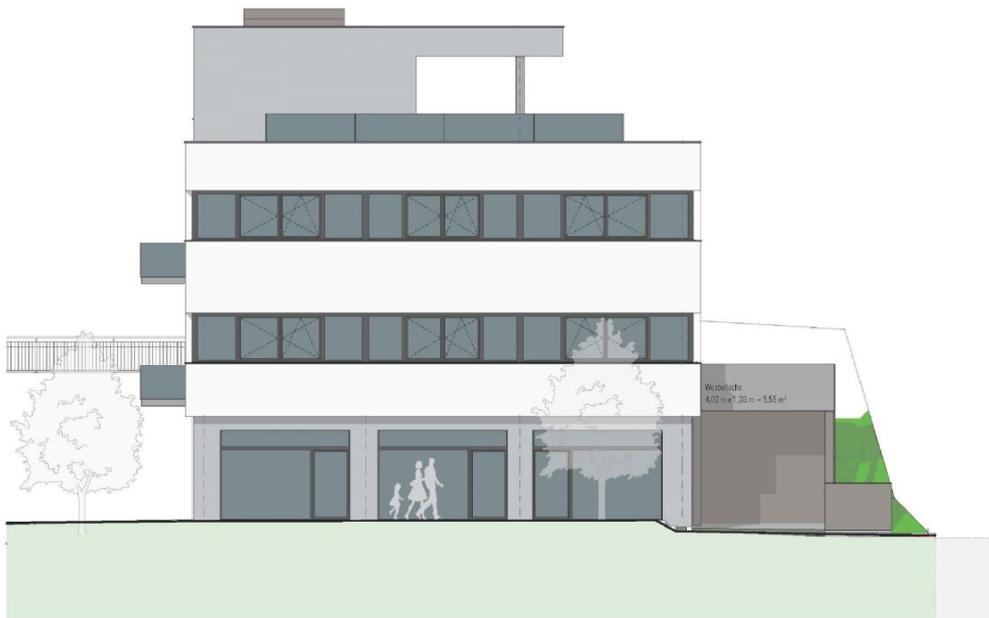


## 1. Obergeschoss

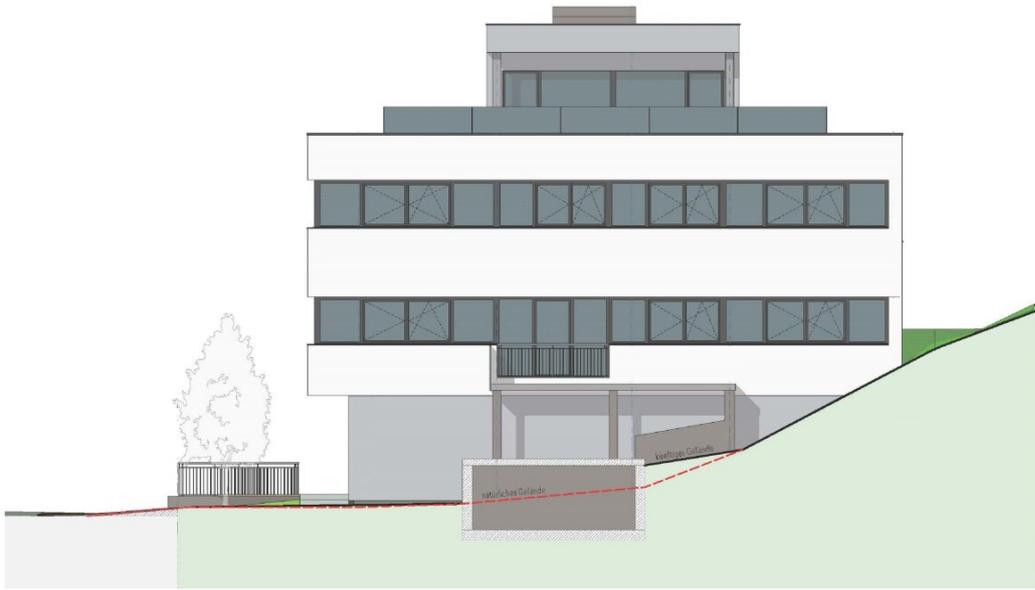




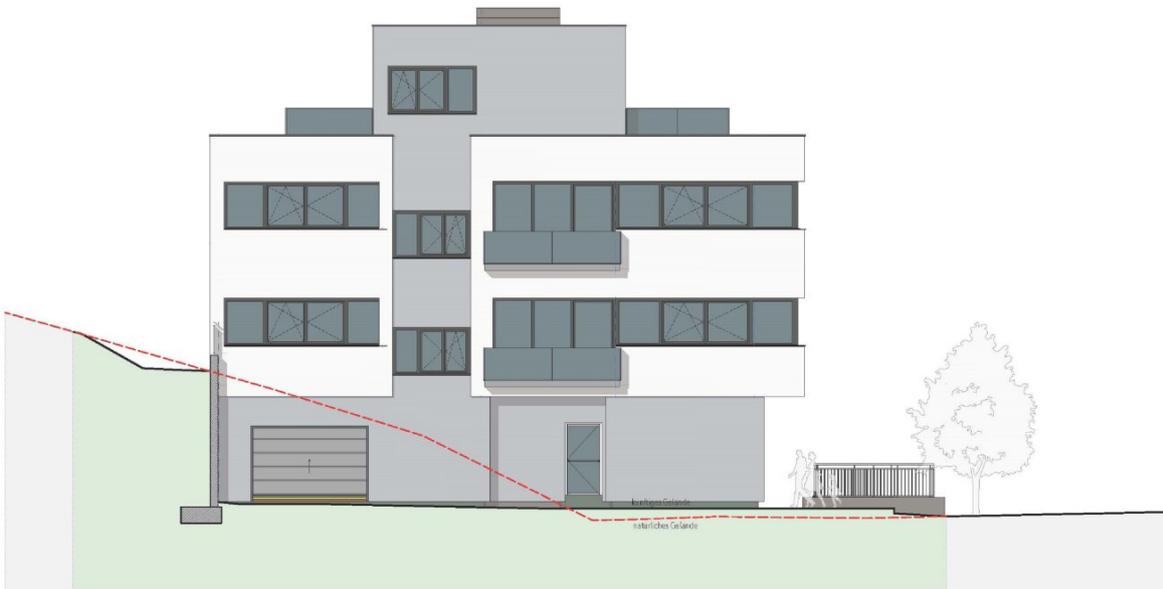
**Dachgeschoss**



**Frontansicht Bürokomplex**



**Seitenansicht Ost**



**Seitenansicht West**

## Objektbeschreibung

Nördlich von Graz, entsteht im Herbst/Winter 2025 ein stilvoller Büro-/Praxiskomplex inkl. Verkaufs-/Lager- und Parkflächen, in einer optimal frequentierten Lage innerhalb eines geschäftigen Gewerbegebiets.

Dieser Standort bietet die ideale Möglichkeit, Ihr Unternehmen zu präsentieren. Durch die moderne Bauweise ist der Komplex einzigartig in der Umgebung und fällt bei den zahlreichen vorbeifahrenden Fahrzeugen dieser wichtigen Verkehrsader sofort ins Auge. Die strategische Positionierung ist äußerst günstig, da sich die Autobahnanschlussstelle der A9 – Gratkorn Süd in unmittelbarer Nähe (700 m) befindet, was eine ideale Erreichbarkeit gewährleistet.

Gut ausgeschilderte Zufahrtswege und die ansprechende Architektur machen den Standort zu einem markanten Bestandteil der Umgebung. Von der Bundesstraße B67 aus ideal sichtbar, erreichen Sie, Ihre Kunden und Ihre Mitarbeiter das Unternehmen vollkommen bequem über eine verkehrsberuhigte Parallelstraße, die ein problemloses Ankommen ermöglicht.

Merkmale:

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Der Gesamte Komplex bietet Büro-/Praxisflächen, Verkaufs- und Lagerflächen. Diese Flexibilität ermöglicht es Unternehmen aus verschiedenen Branchen, ihre Bedürfnisse optimal zu erfüllen. Die Möglichkeit, bei der Entwicklung des Komplexes mitzubestimmen, ist ein weiterer Pluspunkt. So können Sie sicherstellen, dass Ihre individuellen Anforderungen und Vorstellungen umgesetzt werden.

**Attraktive Architektur:** Die ansprechende Architektur des Gebäudes macht es zu einem Blickfang in der Umgebung und trägt zur hohen Sichtbarkeit bei.

**Modernste Ausstattung:** Ideal geplant und modern ausgestattet, um den Anforderungen eines effizienten und produktiven Unternehmens gerecht zu werden. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem Barrierefreiheit, Glasfaser, Photovoltaikanlagen, Fernwärme, großzügige Fensterflächen inkl. Raffstores, u.v.m..

**Hervorragende Verkehrsverbindungen:** Dank seiner Lage bietet der Komplex exzellente Verkehrsverbindungen in alle Richtungen, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten erleichtert. Nur 3 Gehminuten entfernt, erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel wie Busse der Linien 100, 110, 111 und 140, wodurch eine direkte Verbindung zur Grazer Innenstadt gegeben ist.

Flächendetails:

Derzeit besteht noch die Möglichkeit auf individuelle Gestaltung und Aufteilung der Flächen und des Grundrisses.

Bürogebäude auf 3 Ebenen: Büroflächen inklusive Verkaufsraum, Bistro, Sanitäreinrichtungen, Teeküche, Archiv- und Lagerflächen sind es insgesamt rund 600m<sup>2</sup>.

Derzeitige Planung des Grundrisses: 9-14 Büroräume/Aufenthalts-/Umkleideräume, 2 Geschäftsflächen im Erdgeschoss, 8 Sanitäreinrichtungen, 4 Lager-/ Technik- und Abstellräume, Balkon und Terrassenflächen auf drei Etagen, Parkflächen sind 10 -15 im Freien vorhanden, ein Carport-Abstellplatz und ein große Anzahl an öffentlichen Parkflächen (Schotterparkplatz direkt vor dem Gebäude).

Dieser Gewerbekomplex bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die auf der Suche nach einem modernen und gut ausgestatteten Standort mit optimaler Sichtbarkeit und exzellenten Verkehrsverbindungen sind. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses attraktive Angebot zu erfahren und Ihren neuen Geschäftsstandort zu sichern!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap