

**Ihre Kanzlei, Praxis oder Büro in Graz' bester Lage –  
Altbaufair inklusive!**



**Objektnummer: 278040**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	137,30 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	137,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	356,98 €
Heizkosten:	205,96 €
USt.:	112,59 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis: € 420.000,00 brutto für netto!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**





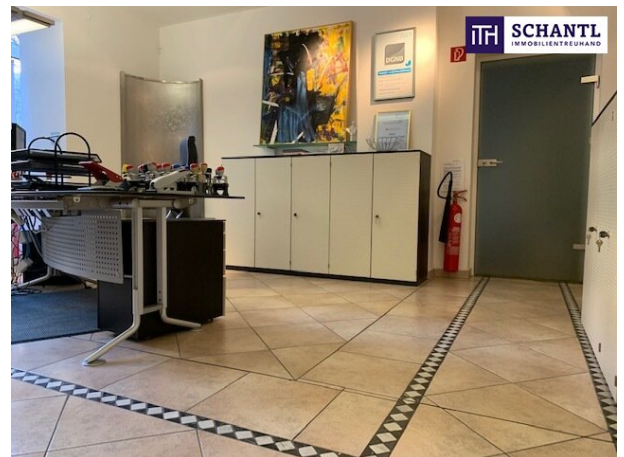
**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

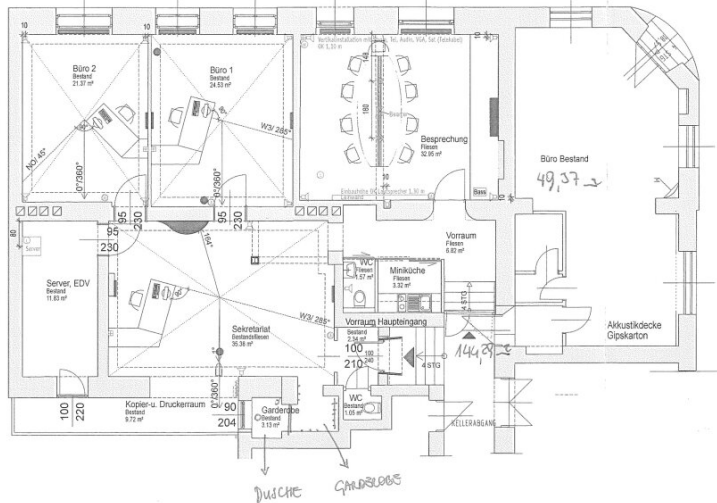
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







- ⊞ Lautsprecherbauhöhe 2.00 m
- ⊞ 4-fach Dose mit Tel, Edu, Audio, Reserve
- ⊞ Bodenrose für Audio, VGA, Strom, Edu, Tel  
Audio und VGA mit jeweils 2 m Kabel welches in der Bodenrose Platz haben muss.
- ⊞ Bodenrose für Strom, Edu
- ⊞ Welle für Audio, VGA
- ⊞ Willems Lan in der Zwischendecke
- ⊞ Schalter für Audio kombiniert mit Lichtschalter
- ⊞ EDV-83 45-Doppelsteckdose
- ⊞ Schutzblechdose 4-fach
- ⊞ Verbindung Server-Bachgeschosseverdrahtung mit 2x Cat. 7 Kabel

**Büroumbau E&K**  
Friedrichgasse 29  
8010 Graz

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at



## Objektbeschreibung

### Ihre Kanzlei, Praxis oder Büro in Graz' bester Lage – Altbauflair inklusive!

Diese charmante Altbauereinheit in **8010 Graz, Friedrichgasse 29** bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, die eine wertbeständige Immobilie in einer der gefragtesten Lagen der Stadt suchen. Mit 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 großzügige Zimmer, ist dieses Objekt nicht nur ein attraktives Immobilieninvestment, sondern auch prädestiniert für die Nutzung als Praxis oder Kanzlei – eine perfekte Wahl für renditeorientierte Anleger.

**Hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Der Altbau-Charme dieser Immobilie (Baujahr 1904) überzeugt mit hohen Decken, edlem Parkettboden und einer geschmackvollen Ausstattung. Mit getrennten Toiletten, einer Teeküche und einer installierten Klimaanlage bietet sie optimalen Komfort.

Sichern Sie sich eine Immobilie mit einem Kaufpreis von **€ 420.000** mit langfristigem Wertzuwachs in einer absolut erstklassigen Lage. Das Investitionspotenzial wird durch die gewerblichen Nutzung als Praxis oder Kanzlei noch einmal gesteigert, da diese Lage für Freiberufler wie Ärzte und Anwälte besonders attraktiv ist!

**Dieses Objekt ist eine seltene Gelegenheit für Anleger**, die eine wertstabile und vielseitig nutzbare Immobilie in einer dynamischen und begehrten Innenstadtlage von Graz suchen – ideal für eine nachhaltige Rendite und optimale Vermietungsmöglichkeiten.

#### Fakten:

- **Nutzfläche:** Ca. 137,20 m<sup>2</sup> – ideal für gewerbliche Vermietung oder langfristige Wohnraummiete.
- **Sensationeller Kaufpreis:** € 420.000,00 bzw. € 3.059,-/m<sup>2</sup>
- **Aktuelle Nutzung:** Büro
- **Schnell individualisierbar:** Teilweise Fischgrät-Parkett und Fliesen
- **Klimatisierung:** Ja

- **Mieteinnahmen:** Netto € 1.408,80 (indexiert bis 09 2024) zzgl. Betriebs- und Heizkosten
- **Vermietung bis:** 28.02.2025
- **Rendite:** rund 4,03 %

## Highlights:

- **Top-Lage im Herzen von Graz** – Zentrale Innenstadtlage in der Friedrichgasse, nur wenige Schritte von Kultur- und Geschäftsvierteln entfernt.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeit** – Ideal als Anlegerwohnung, Praxis oder Kanzlei, perfekt für Freiberufler und Geschäftsleute.
- **Historischer Altbau-Charme** – Baujahr 1904 mit hohen Decken, edlen Parkettböden und großzügigen Zimmern.
- **Großzügige Nutzfläche** – 137 m<sup>2</sup> auf 5 Zimmer verteilt, mit optimaler Raumaufteilung für flexible Nutzung.
- **Moderne Ausstattung** – Inklusive Klimaanlage, Teeküche, Fliesen, Personenaufzug und doppelte Verglasung für hohen Komfort.
- **Hohe Renditechancen** – Beliebte Lage und Nutzungsmöglichkeiten als Büro oder Praxis machen das Objekt zur stabilen Kapitalanlage.
- **Optimale Verkehrsanbindung** – Straßenbahn- und Buslinien direkt vor der Tür, schneller Zugang zu allen Stadtteilen und zum Hauptbahnhof.
- **Erstklassige Infrastruktur** – Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Hotspots in unmittelbarer Nähe.
- **Repräsentatives Ambiente** – Die stilvolle Altbauarchitektur schafft eine einladende und zugleich professionelle Atmosphäre, ideal für eine gehobene Kanzlei oder Praxis.
- **Hohes Wertsteigerungspotenzial** – Die Lage in einer der begehrtesten Viertel von Graz verspricht eine stetige Wertentwicklung, besonders durch die kontinuierlich

wachsende Nachfrage nach innerstädtischem Wohn- und Gewerberaum.

Diese exklusive Altbauwohnung bietet nicht nur ein erstklassiges Wohngefühl, sondern auch eine hervorragende Möglichkeit, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap