

# Ihr Altbauparadies mitten in Graz – mehr Eleganz geht nicht!



**Objektnummer: 278036**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechbauerstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	187,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	785.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.197,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz







**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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitäts-Siegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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



**VF - Eingriffsraum**

- Zentrifuge
- 2 Kryoeinheit / Kryotonne / Behälter f. flüssigen Stickstoff
- 3 Absauger
- 4 Wärmeschrank / Hysteroskopiegerät / Absauger
- 5 sterile Werkbank / Mikroskop / kleiner Brutschrank / Videomonitor
- 6 CO<sub>2</sub> - Behälter
- 7 Kühlschrank
- 8 Brutschrank / Notstromaku / Notlicht
- 9 O<sub>2</sub> - Flasche m. Ambobesteil
- 10 sterile Werkbank / Mikroskope / Farbvideoprinter
- 11 Umkleide
- 12 Ultraschallgerät
- 13 Gynstuhl

**Gyn/Gebär - Untersuchungszimmer**

- 1 Defibrillator
- 2 Wärmeschrank / Mikroskop
- 3 Warmplatte / Mikroskop
- 4 Geräte zur Herstellung von Glaskapillaren
- 5 Umkleide
- 6 Liege
- 7 Ultraschallgerät
- 8 Gynstuhl

**Ruheraum**

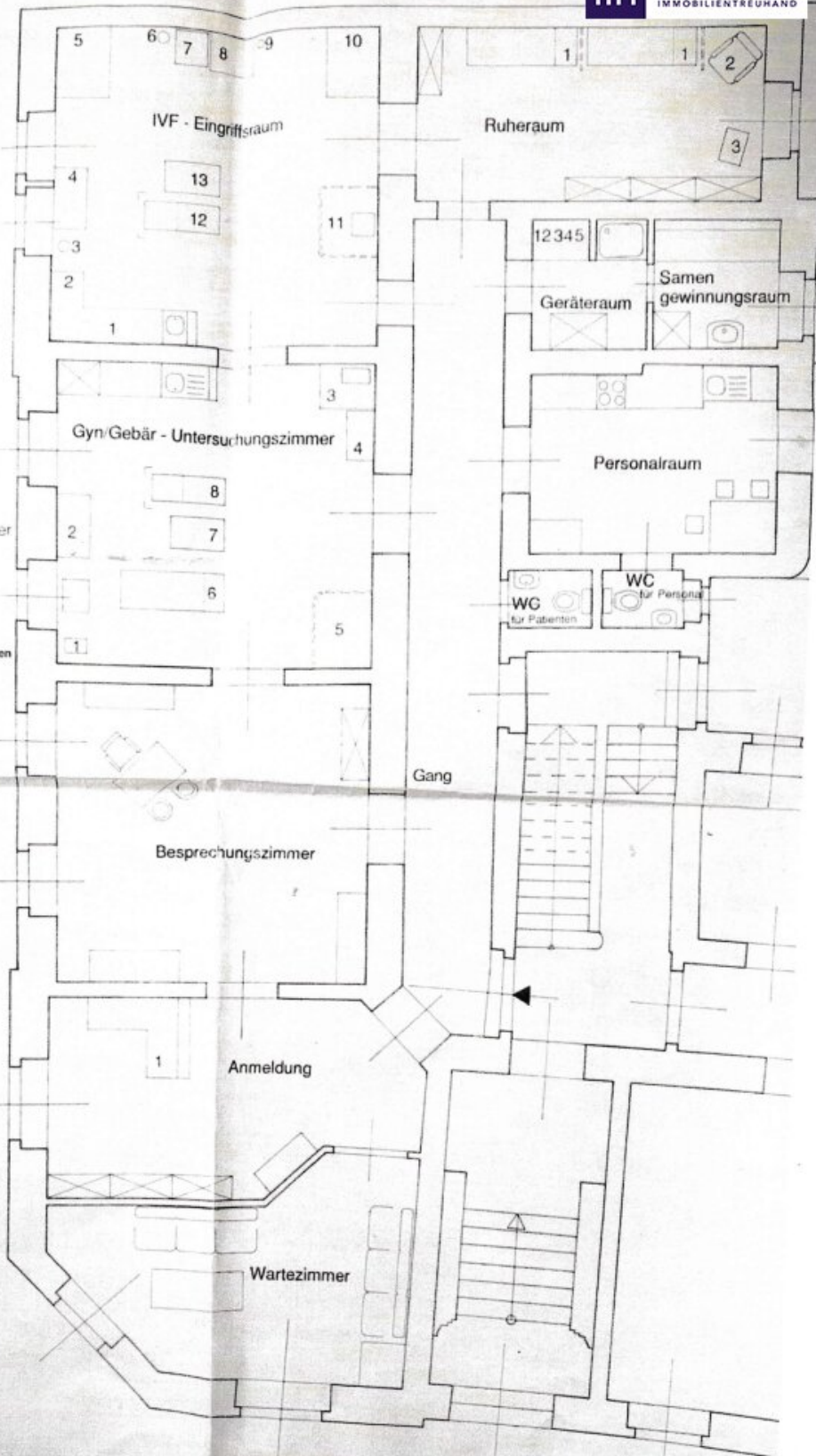
- 1 Ruheliegen
- 2 Ruhestuhl
- 3 CTG - Gerät

**Geräteraum**

- 1 - 5 Osmometer
- Ultraschallbad
- Sterilisator
- Ofen zur Glassterilisation
- Zentrifuge

**Anmeldung**

- 1 Störungsmelder bei Stromausfall



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

### Ihr Altbauparadies mitten in Graz – mehr Eleganz geht nicht!

Inmitten des begehrten Herz-Jesu-Viertels erwartet Sie diese einzigartige und angemessen bepreiste Immobilie, die Stil und Funktionalität perfekt vereint. Mit einer großzügigen Fläche von 187 m<sup>2</sup>, hohen Räumen und einer optimalen Raumaufteilung bietet sie beste Voraussetzungen für vielseitige Nutzungskonzepte. Die bisherige Nutzung als Ordination ermöglicht eine nahtlose Weiterführung dieses Betriebs – alle Bedingungen dafür sind erfüllt. Gleichzeitig bietet das Objekt ausreichend Raum, um kreative Ideen zu verwirklichen. Ruhige Momente genießen Sie auf dem hofseitig gelegenen 15 m<sup>2</sup> Balkon – ein echtes Highlight mitten im urbanen Zentrum.

#### Fakten:

- **Fläche:** 187 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Balkon:** 15 m<sup>2</sup> Innenhofseitig und ruhig
- **Zustand:** Aufgelöste Ordination
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Lage:** Top-Adresse im Herz-Jesu-Viertel, Univiertel

#### Highlights:

- **Historischer Altbau-Charme:** Hohe Decken, klassische Flügeltüren und viel Tageslicht.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Praxis, Büro oder Wohnen.
- **Balkon zum Innenhof:** Ca. 15 m<sup>2</sup> Ruheoase im Herzen der Stadt.
- **Beste Infrastruktur:** Cafés, Universitäten und Geschäfte in unmittelbarer Nähe.

- **Optimale Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.
- **Flexible Gestaltung:** Individuelle Anpassung der Räumlichkeiten nach Ihren Bedürfnissen.
- **Investmentchance:** Wertsteigerungspotenzial in Top-Lage.
- **Perfekte Stadtlage:** Zentrale Adresse in einer der schönsten Straßen von Graz.
- **Saniertes Haus:** Das gesamte Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde erst kürzlich außen saniert - die Kosten hierzu **konnten zur Gänze von der bestehenden Reparaturrücklage bezahlt werden.**
- **Eindrucksvolle Nachbarschaft:** Umgeben von stilvollen Altbauten

## 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.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap