

Ihr Altbauparadies mitten in Graz – mehr Eleganz geht nicht!



Objektnummer: 278036

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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 ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	785.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.197,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

VERBODEN
QUALITÄT
SIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

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 CO₂ - Behälter
- 7 Kühlschrank
- 8 Brutschrank / Notstromaku / Notlicht
- 9 O₂ - 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

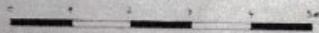
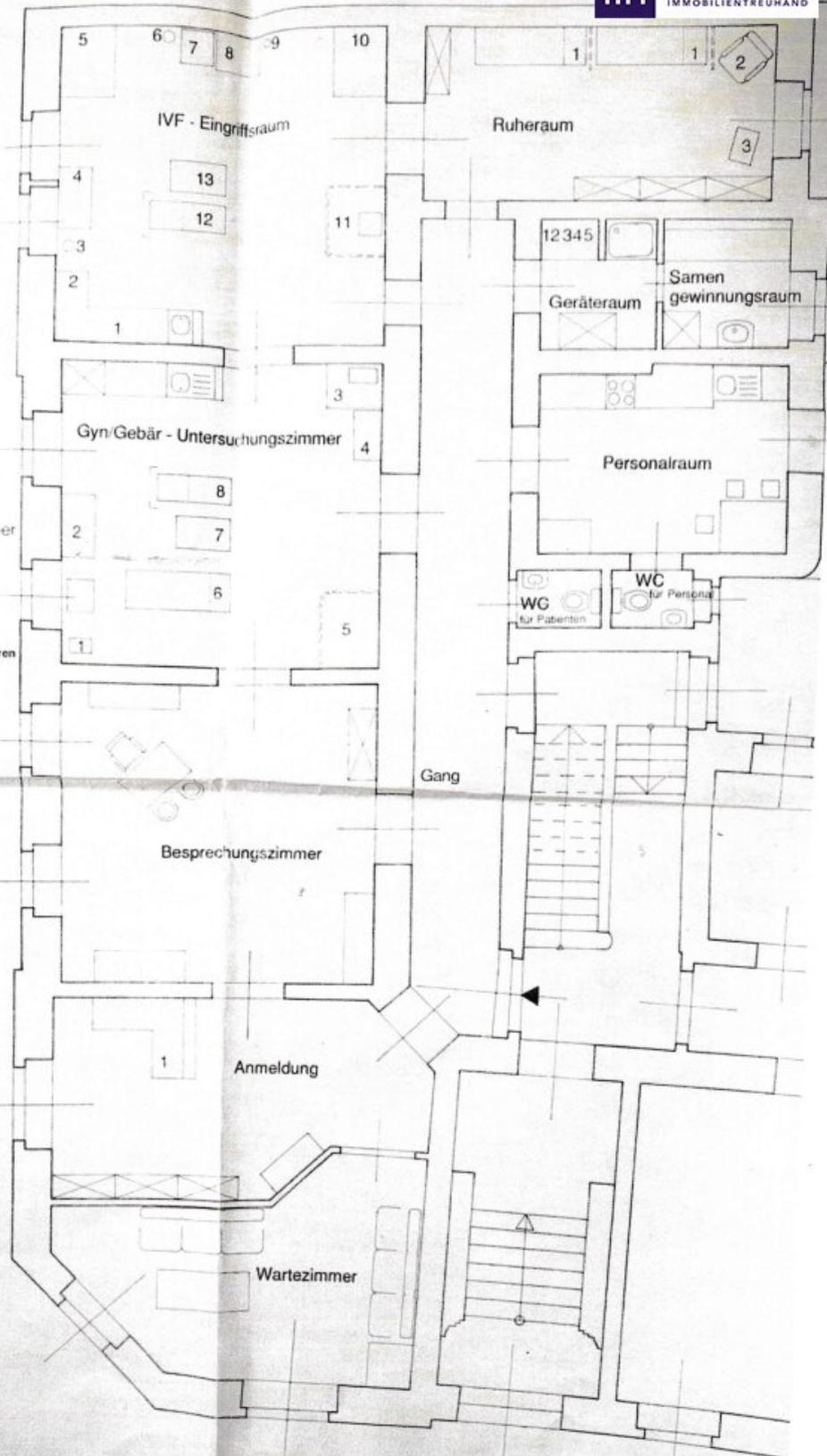
- 1 Ruheliegen
- 2 Ruhestuhl
- 3 CTG - Gerät

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 | 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 m², 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 m² Balkon – ein echtes Highlight mitten im urbanen Zentrum.

Fakten:

- **Fläche:** 187 m² Wohn-/Nutzfläche
- **Balkon:** 15 m² 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 m² 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 in Kooperation mit 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