

**Ihr neuer Erfolgsstandort: Moderne Gewerbefläche in  
Top-Lage von Graz-Straßgang! Gleich anrufen und  
begeistern lassen!**



**Objektnummer: 277784**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	148,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.858,13 €
<b>Kaltmiete</b>	2.467,60 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	609,47 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Preise verstehen sich zzgl. 20 % USt

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

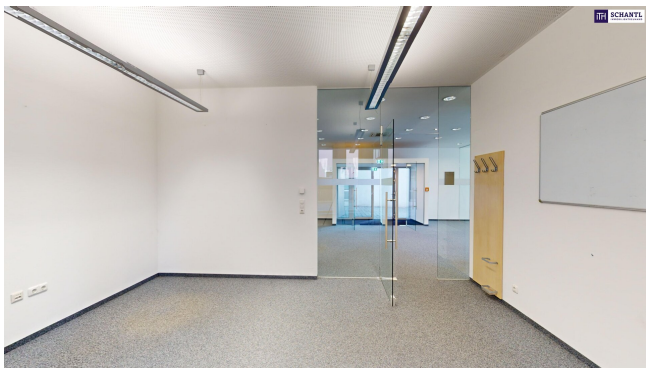


### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047





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



Qualitätssiegel



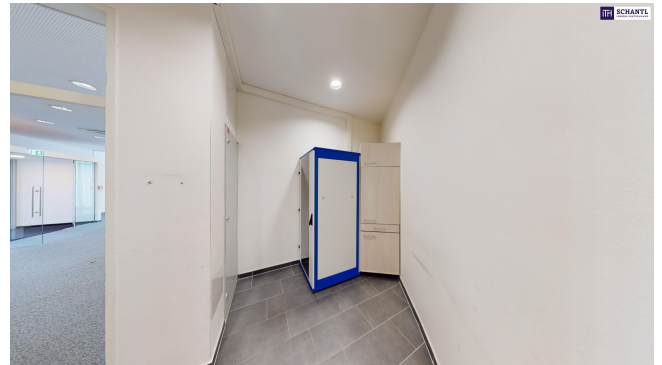
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

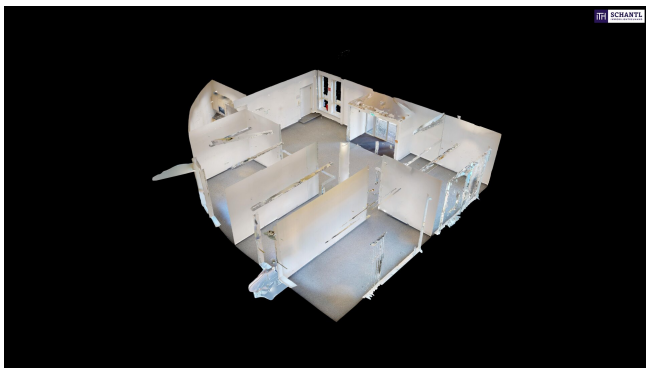
FOLGEN SIE UNS AUF

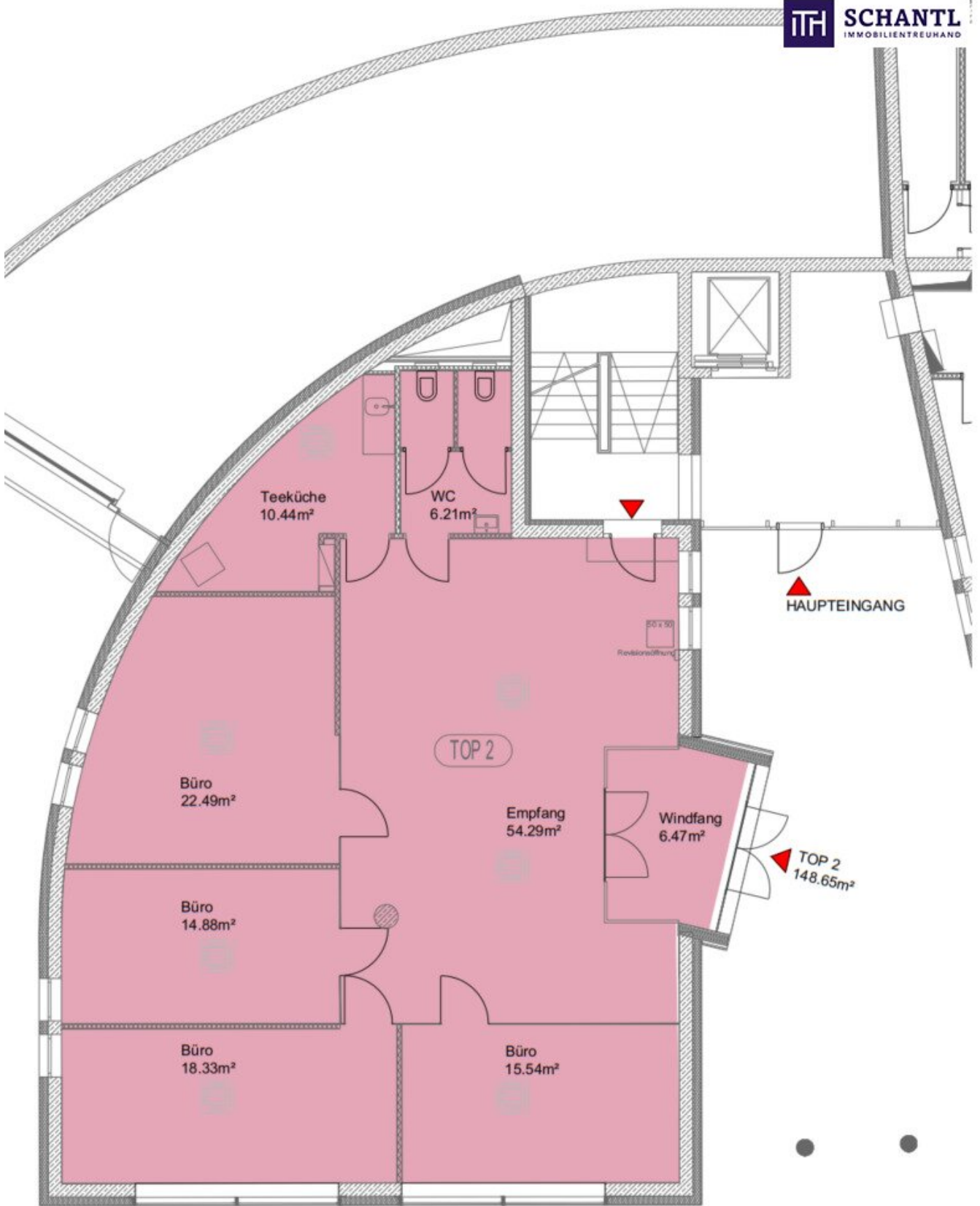


**WWW.SCHANTL-ITH.AT**











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 neuer Erfolgsstandort: Moderne Gewerbefläche in Top-Lage von Graz-Straßgang! Gleich anrufen und begeistern lassen!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang bietet die perfekte Kombination aus strategischer Lage, moderner Raumaufteilung und repräsentativer Atmosphäre. Mit großzügigen Flächen und durchdachter Infrastruktur ist dieses Objekt optimal für erfolgreiche Unternehmen jeder Branche geeignet.

Hier geht's zum [360° - Rundgang](#)

#### Facts:

2. **Nutzfläche:** 148,65 m<sup>2</sup>
4. **Optimale Raumaufteilung:** Empfangsbereich, vier Büros, Teeküche und WC
6. **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister
8. **Verkehrsgünstige Lage:** Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung
10. **Zusätzliche Einheiten verfügbar:** Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen

#### Raumaufteilung:

- **Windfang:** 6,47 m<sup>2</sup>

- **Empfangsbereich:** 54,29 m<sup>2</sup>
- **Büro 1:** 15,54 m<sup>2</sup>
- **Büro 2:** 18,33 m<sup>2</sup>
- **Büro 3:** 14,88 m<sup>2</sup>
- **Büro 4:** 22,49 m<sup>2</sup>
- **Teeküche:** 10,44 m<sup>2</sup>
- **WC:** 6,21 m<sup>2</sup>

### Highlights:

2. **Großzügiger Empfangsbereich:** Repräsentativ und ideal für Kundenempfang oder Wartezonen.
4. **Vier separate Büros:** Bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Einzel- oder Teamarbeitsplätze.
6. **Helle und moderne Räume:** Angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihre Mitarbeiter.
8. **Moderne Teeküche:** Perfekt für Pausen oder kleinere Meetings.
10. **Erweiterbare Flächen:** Zusätzliche Einheiten im Gebäude verfügbar – ideal für Wachstum.

12. **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Autobahn (A9) und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.
14. **Infrastrukturelle Nähe:** Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im direkten Umfeld.
16. **Flexibilität der Nutzung:** Für verschiedene Branchen geeignet – von Dienstleistung bis Beratung.
18. **Attraktive Lage:** Hohe Frequenz durch die Mischung aus Gewerbe und Wohnumfeld.
20. **Repräsentatives Umfeld:** Trägt zum professionellen Auftritt Ihres Unternehmens bei.

### **Lage & Erreichbarkeit**

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen.

### **Ihr Erfolg beginnt hier**

Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

### **Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:**

- 1. OG - Top 3:

- Miete: € 2.650,41 zzgl. 20 % USt
- Nebenkosten: € 944,93 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 6:

- Miete: € 1.531,94 zzgl. 20 % USt
- Nebenkosten: € 556,33 zzgl. 20 % USt

- 2. OG - Top 8:

- Miete: € 1.583,90 zzgl. 20 % USt
- Nebenkosten: € 564,69 zzgl. 20 % USt

### **Tiefgaragen-Abstellplätze:**

- Stapelparker je Stück netto € 65,00 pro Monat
- Fixparker je Stück netto € 85,00 pro Monat

Anmerkung: Für dieses Exposé wurden Symbolbilder verwendet.

## **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!**

<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!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap