

**Traumbüro im Altbaudomizil in der Grazer Innenstadt  
gleich gegenüber des Bezirksgericht Graz-Ost. Gleich  
anfragen!**



**Objektnummer: 278639**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	123,10 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	123,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.115,19 €
<b>Kaltmiete</b>	1.248,59 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete exkl. Heizung zzgl. USt

### Provisionsangabe:

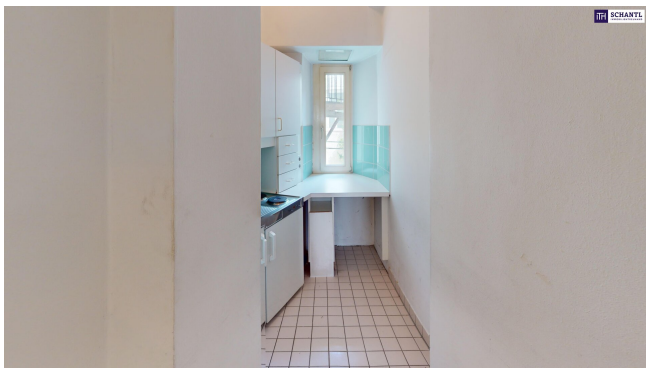
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**











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



**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

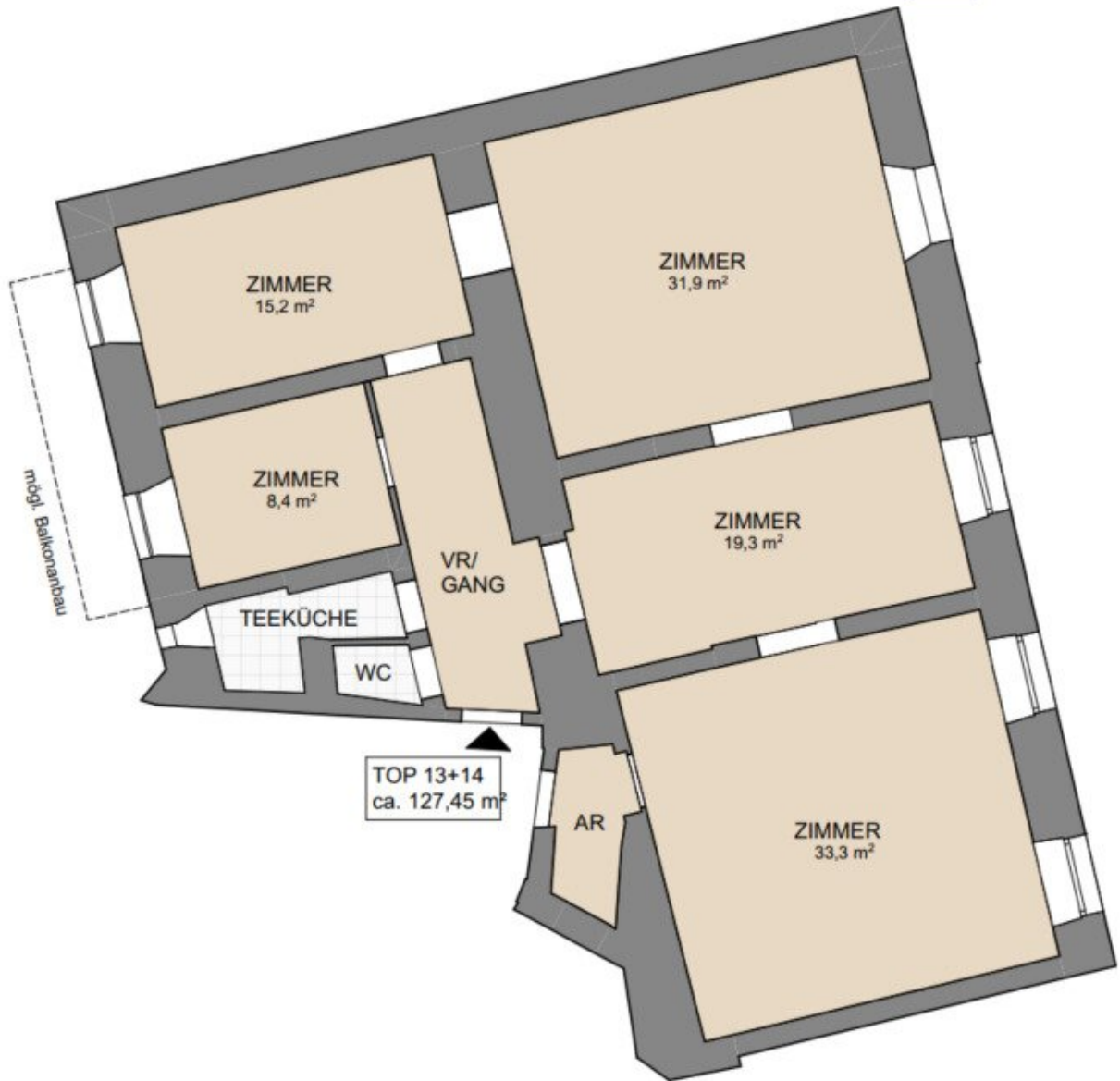
**WWW.SCHANTL-ITH.AT**











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.

- 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

### **Traumbüro im Altbaudomizil in der Grazer Innenstadt gleich gegenüber des Bezirksgericht Graz-Ost. Gleich anfragen!**

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Die Pestalozzistraße ist für ihre erstklassige Lage und die Nähe zu allen Annehmlichkeiten bekannt. Von hier aus erreichen Sie bequem die Innenstadt von Graz sowie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein absolutes Plus für jede/n Mitarbeiter/in an Ihrem neuen Bürostandort.

Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit dem einzigartigen Charme eines stilvollen Altbaus.

Zur Vermietung gelangt eine Bürofläche mit ca. 127,45 m<sup>2</sup> und 5 separaten Räumen.

#### **Raumaufteilung (siehe beiliegenden Plan):**

- Büro 1: 15,2 m<sup>2</sup>
- Büro 2: 8,4 m<sup>2</sup>
- Büro 3: 31,9 m<sup>2</sup>
- Büro 4: 19,3 m<sup>2</sup>
- Büro 5: 33,3 m<sup>2</sup>
- Vorraum/Gang

- Teeküche
- WC
- Abstellraum

**Nebenkosten:**

- Betriebskosten (netto): € 1,52/m<sup>2</sup>
- Liftkosten: € 0,21/m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Innenliegender Sonnenschutz durch Lamellen
- Heizung: Fernwärme
- Wunderschöner Fischgrätparkettboden in den Büros
- Fliesen in der Teeküche, dem Abstellraum sowie im WC
- Helle, hohe Räume im charmanten Altbauambiente
- WC mit Handwaschbecken
- Teeküche mit Fenster

- Ein Badezimmer müsste separat hergestellt werden

Die Pestalozzistraße ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Lebensstil. Erleben Sie die Vorzüge dieser exklusiven Lage und gestalten Sie Ihr tägliches Berufsleben inmitten eines pulsierenden urbanen Umfelds. Diese Immobilie ist mehr als nur ein Ort zum Arbeiten – sie ist ein Statement für Qualität und Stil.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Einzigartigkeit dieses Immobilienangebots selbst zu erleben.

## **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!***

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap