

**DIESES BÜRO MUSS MAN MIT DEN EIGENEN AUGEN
GESEHEN HABEN - die (alten) Fotos täuschen! Dieses
Objekt bietet sich optimal als repräsentativen Standort für
Ihre Firma/Kanzlei! VEREINBAREN SIE JETZT IHREN
BEISUCHSTERMIN!**



Objektnummer: 279252

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	137,30 m ²
Bürofläche:	137,30 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	C 97,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	419.900,00 €
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





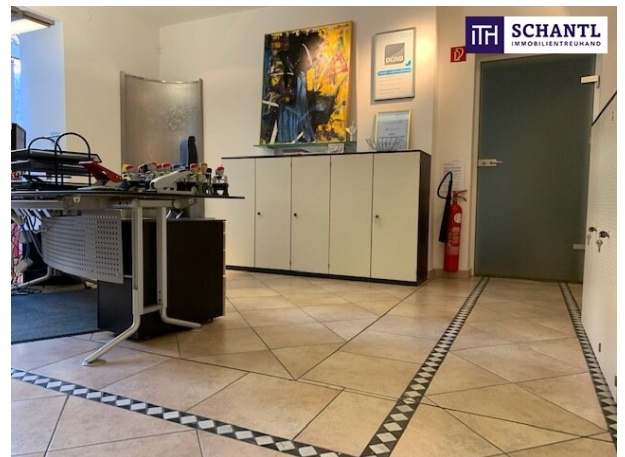
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

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

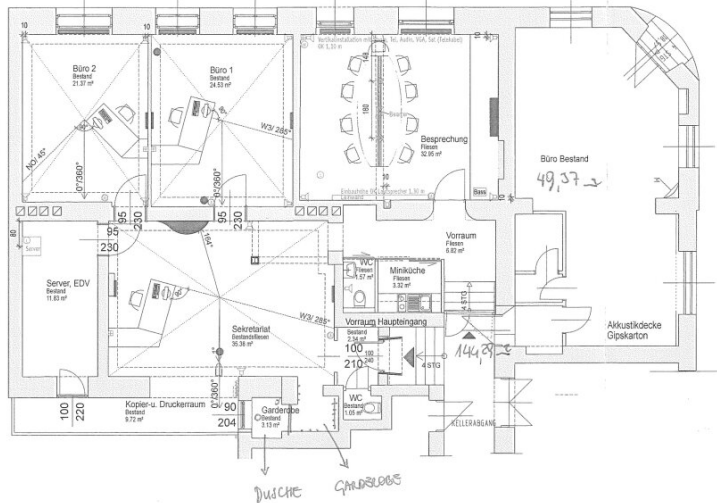
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT







- ⊞ 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
- ⊙ Wifeline Lan in der Zwischendecke
- ⊙ Schalter für Audio kombiniert mit Lichtschalter
- EDV-83 45-Doppelsteckdose
- Schutzblechdose 4-fach
- Verbindung Server Dachgeschosswohnung 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.



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

DIESES BÜRO MUSS MAN MIT DEN EIGENEN AUGEN GESEHEN HABEN - die (alten) Fotos täuschen! Dieses Objekt bietet sich optimal als repräsentativen Standort für Ihre Firma/Kanzlei! VEREINBAREN SIE JETZT IHREN BEISICHTIGUNGSTERMIN!

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 m² 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 m² – ideal für gewerbliche Vermietung oder langfristige Wohnraummiete.
- **Sensationeller Kaufpreis:** € 420.000,00 bzw. € 3.059,-/m²
- **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 m² 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 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.

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