

**DIESE ORDINATION WIRD IHR HERZ EROBERN!
Sensationelle Lage im Herz-Jesu-Viertel! Verwirklichen Sie
sich den Traum Ihrer charmanten Altbau-Praxis! JETZT
BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!**



Objektnummer: 279247

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 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 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

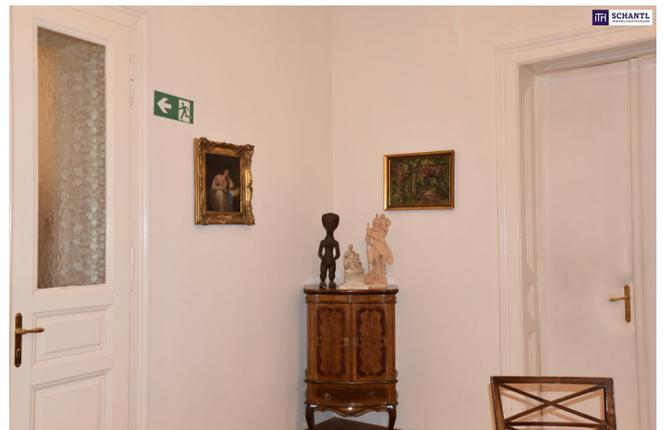


SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

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 | 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

DIESE ORDINATION WIRD IHR HERZ EROBERN!

Sensationelle Lage im Herz-Jesu-Viertel! Verwirklichen Sie sich den Traum Ihrer charmanten Altbau-Praxis!

JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!

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
- **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