

**WERDEN SIE TEIL einer EXKLUSIVEN und SERVICIERTEN PRAXISGEMEINSCHAFT in Grazer Bestlage, direkt neben der Oper! Mit Video-Link!**



**Objektnummer: 279244**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgring
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Zimmer:	1
WC:	2
Balkone:	2

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436642540410

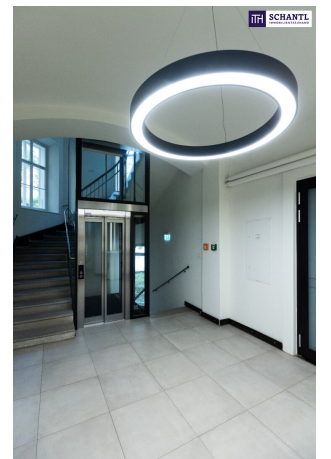
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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.

- 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

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

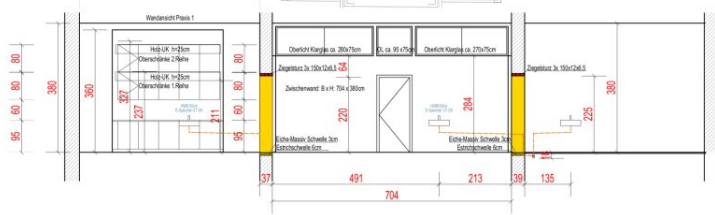
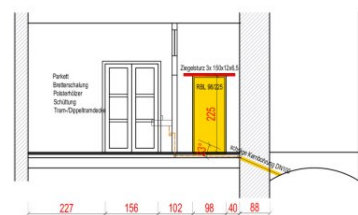
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**



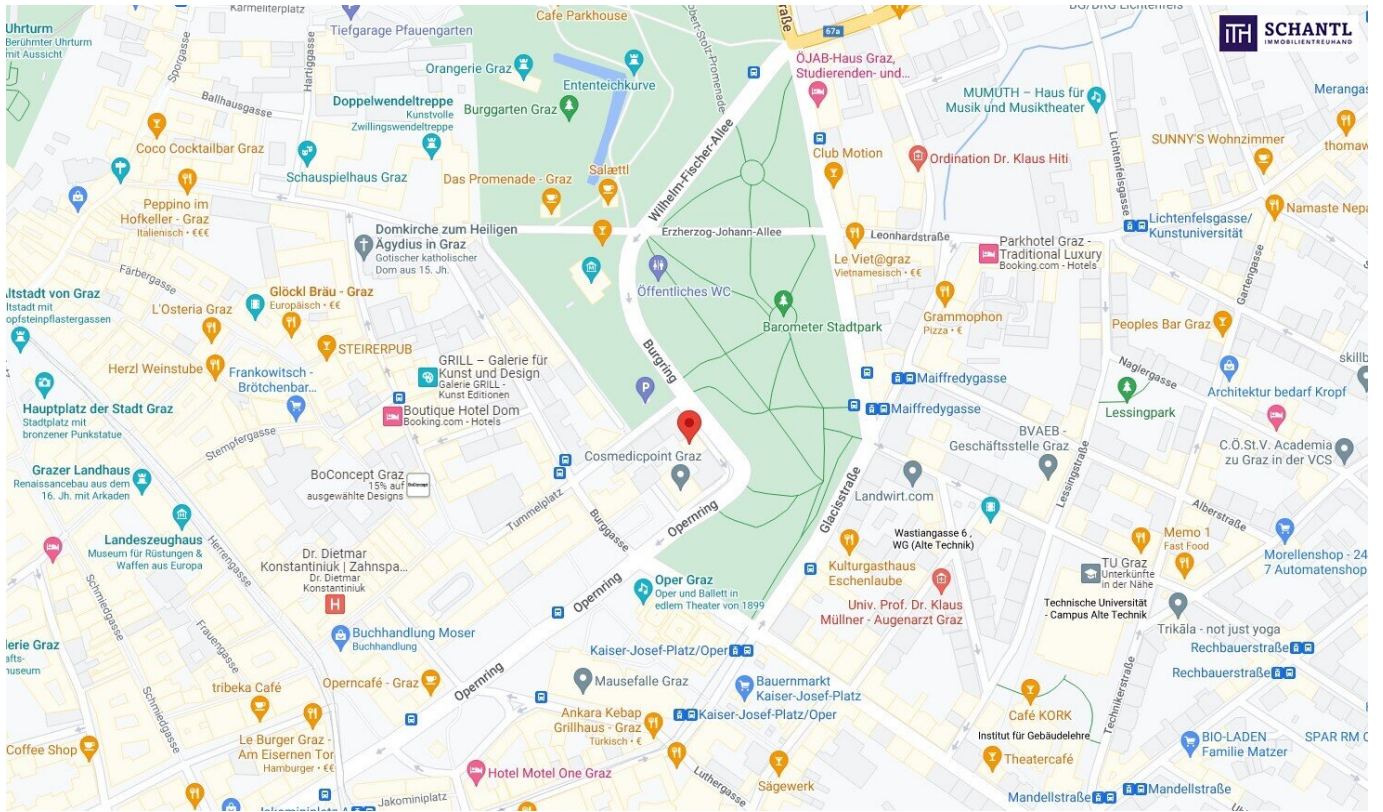
ALLGEMEIN	EINGRIFF / OP	PRAEXEN
<b>1</b> Vorräum FB: Paket versorgt A: 16,60m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 373	<b>8</b> Eingriffssaal FB: Kuraufst mit HK A: 28,00m <sup>2</sup> G: 2,20m RH: 373	<b>9</b> Praxis 1 FB: Paket Bestand A: 33,00m <sup>2</sup> G: 2,40m RH: 383
<b>2</b> Anmeldung FB: Paket versorgt A: 8,00m <sup>2</sup> G: 1,20m RH: 243	<b>9a</b> Hygienebereich Arzt FB: Kuraufst NEU A: 17,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 243	<b>10</b> Praxis 2 FB: Paket versorgt A: 31,00m <sup>2</sup> G: 2,20m RH: 383
<b>3</b> Sozialraum/Küche FB: Paket versorgt A: 12,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: ca. 373	<b>9b</b> Vorbereitung FB: Kuraufst NEU A: 11,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 373	<b>11</b> Praxis 3 FB: Paket Bestand A: 34,00m <sup>2</sup> G: 2,50m RH: 383
<b>4</b> Wartezimmer FB: Paket versorgt A: 13,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 373	<b>9c</b> Umkleide Patient FB: Kuraufst NEU A: 5,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 373	<b>12</b> Praxis 4 FB: Paket versorgt A: 26,00m <sup>2</sup> G: 2,20m RH: 383
<b>5</b> Gang FB: Paket versorgt A: 12,00m <sup>2</sup> G: 2,40m RH: 383		<b>12a</b> Däusche FB: Paket NEU A: 1,00m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: 243
<b>6</b> WC Damen FB: Paket Bestand A: 1,50m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: ca. 373		
<b>7</b> WC Herren FB: Paket Bestand A: 1,50m <sup>2</sup> G: 1,50m RH: ca. 373		



USER: USER  
 AREA: 0,12M<sup>2</sup>  
 LAYOUT: 20.10.2022  
 FILE: E:\COMPROJEKTE\2021\BURGRING22\PRAXIS\PLAN\AC220101\_BURGRING22\PRAXIS\_GS1.DWG

Praxiszentrum - Burgring 22 Burgring 22, 8010 Graz	GEZ.: LOR INHALT: AP Grundriss 1.OG MASSSTAB: 1:100 DATUM: 2022-11-29 INDEX: F1	DETAILNR.: 001 INDEX: F1 BM Ing Gerd LORMANN MSc Planungsbüro für Hochbau & Architektur	BM <b>D001</b>
---	---	--	-------------------





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

### **WERDEN SIE TEIL einer EXKLUSIVEN und SERVICIERTEN PRAXISGEMEINSCHAFT in Grazer Bestlage, direkt neben der Oper! Mit Video-Link!**

Diese herausragende, **interdisziplinäre Praxisgemeinschaft** befindet sich im **1. Liftstock eines geschichtsträchtigen Altbaujuwels** und bietet Ärztinnen und Ärzten eine ideale Gelegenheit, ihre **medizinische Karriere zu starten oder auszubauen**.

Die Gemeinschaftspraxis erstreckt sich über eine großzügige Nutzfläche von insgesamt ca. 238,47 m<sup>2</sup> und teilt sich in **vier Praxisräume sowie einem Eingriffsraum**, welche **serviciert angeboten** werden. Alle wichtigen Dienstleistungen wie Reinigung und Empfangsservice sowie technische Unterstützung sind bereits inbegriffen. Das ermöglicht es Ihnen, sich voll und ganz auf Ihre Patienten zu konzentrieren und eine **herausragende medizinische Versorgung** zu gewährleisten.

Die **Praxis ist ab sofort verfügbar**, sodass Sie direkt mit Ihrer **Ordination beginnen** können. Die Lage ist äußerst attraktiv und bietet eine hohe Sichtbarkeit sowie eine herausragende Erreichbarkeit mit **öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto, da sich zwei Tiefgaragen** in direkter Nähe befinden.

Im Innenbereich erwartet Sie eine **einladende und professionelle Infrastruktur**.

#### **Facts:**

- Vier Praxisräume plus ein Eingriffsraum mit integrierter Lüftungsanlage
- Eingriffsraum Pauschalmiete: € 350,00 pro Stunde inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicing (im Eingriffsraum können kleinere chirurgische Eingriffe vorgenommen werden),
- Praxisraum Pauschalmiete **für 4 Stunden in der Woche bzw. € 600,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicing
- Praxisraum Pauschalmiete **für 8 Stunden in der Woche bzw. € 1.200,00 pro Monat** inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Servicing

- Praxisraum Pauschalmiete **für 40 Stunden in der Woche - Preis auf Anfrage!**
- Für die Nutzung am Wochenende kommen reduzierte Mietpreise zur Anwendung

## Highlights:

2. **Premium-Lage im Herzen von Graz:** Die zentrale Lage sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und einfache Erreichbarkeit für Patienten und Ärzte.
4. **Moderne und flexible Praxisräume:** Die Räumlichkeiten sind professionell und modern ausgestattet und passen für eine Vielzahl von medizinischen Fachrichtungen.
6. **Top-Ausstattung:** Die Praxisräume sind mit modernster Medizintechnik ausgestattet, die eine hochwertige und effiziente Patientenversorgung ermöglicht.
8. **Repräsentatives Ambiente:** Die Praxisräume sind stilvoll und professionell gestaltet, was einen positiven Eindruck bei den Patienten hinterlässt.
10. **Infrastruktur und Anbindung:** Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ausreichend Parkmöglichkeiten sowie zwei fußläufige Tiefgaragen machen den Standort besonders attraktiv.
12. **Hohe Patientennachfrage:** Durch die zentrale Lage und die moderne Ausstattung wird eine hohe Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen gewährleistet.
14. **Barrierefreiheit:** Die Praxisräume sind barrierefrei gestaltet.
16. **Die eingemieteten Ärztinnen und Ärzte** werden bei der Vergabe des Eingriffsraums bevorzugt.
18. **Netzwerk und Kooperationen:** Die Möglichkeit, Teil eines Netzwerks von Fachärzten zu werden, bietet viele Vorteile und fördert die medizinische Karriere.

[Hier geht's zum Video](#)

Abschließend möchten wir betonen, dass der Standort am Burgring 22 eine einmalige Gelegenheit darstellt, Ihre Praxis in einer der begehrtesten Lagen der Stadt zu etablieren. Die Kombination aus exzellenter Erreichbarkeit, ansprechender Umgebung und einer renommierten Adresse bietet Ihnen und Ihren Patienten das Beste aus beiden Welten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen und erfolgreichen Gemeinschaftspraxis zu werden und sichern Sie sich Ihren Platz in einem Umfeld, das auf Qualität und Wachstum ausgerichtet ist. Wir freuen uns darauf, Ihnen den Standort persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen den nächsten Schritt in eine vielversprechende Zukunft zu gehen.

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? 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](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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap