

**TOP GELEGENHEIT! DAS OBJEKT FÜR IHRE  
GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A LAGE! TOP  
AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE VORHANDEN**



**Objektnummer: 279416**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	494,94 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	494,94 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	494,94 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	494,94 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	24
Heizwärmebedarf:	A+ 38,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.484.820,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto + 20 % USt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Schantl, BA, MSc**







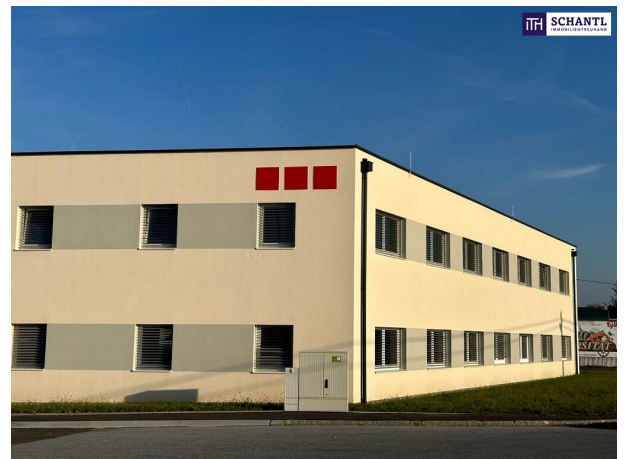
**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**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

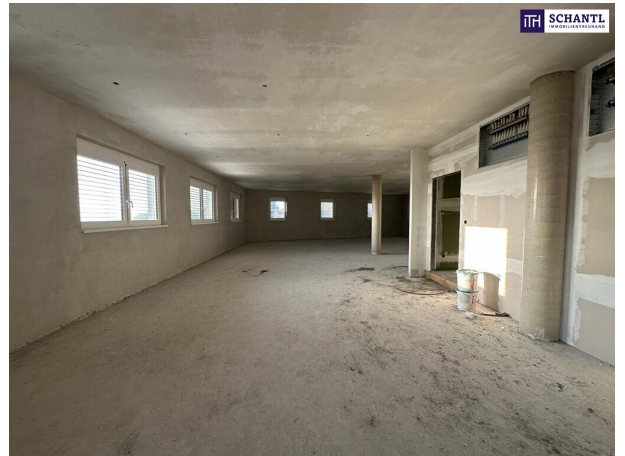
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

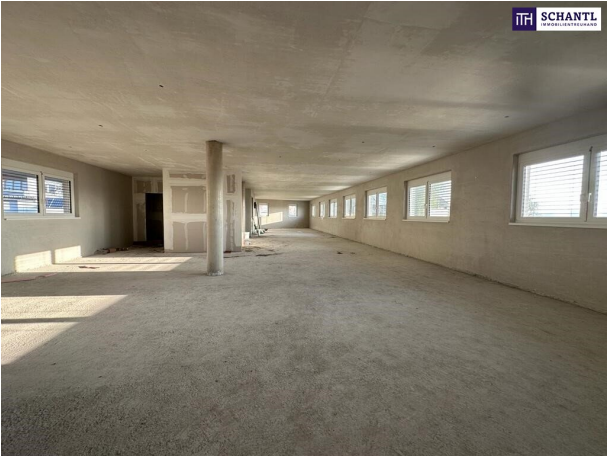








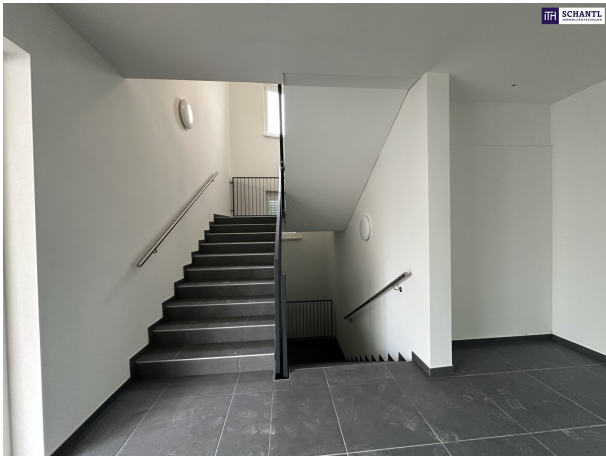
















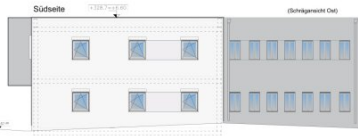




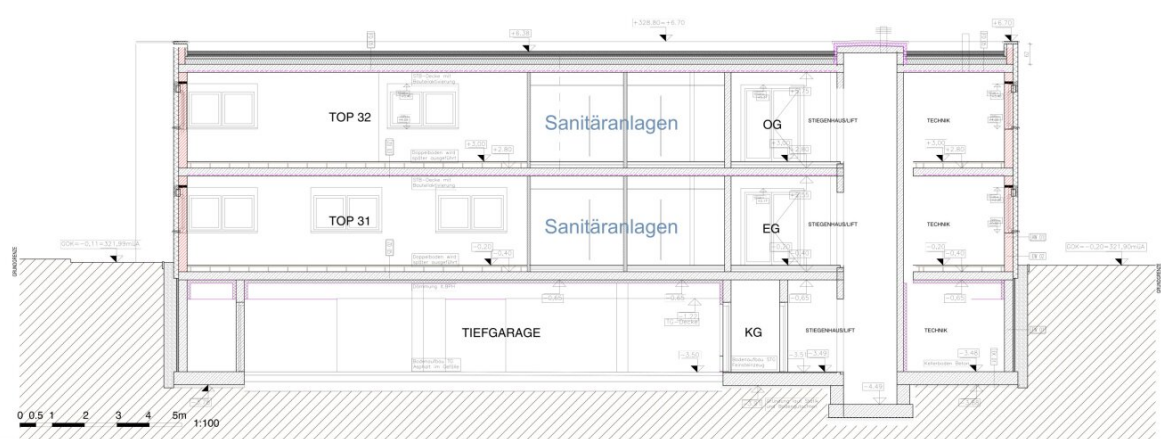




0 0.5 1 2 3 4 5m 1:200



ANSICHTEN



LÄNGSSCHNITT

Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

<b>BV Fasangasse</b> AVENTA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2 A 6.8, 8401 Kalsdorf	Stand Ausführung VA Haus D Ansichten/Schnitt	Maßstab Din A3/A1 o.M.	gez. SIB	gep.	DATUM 2022-10-11	PROJEKT 034 FG	PLANNR. D-03	Index 0
--	---	------------------------------	-------------	------	---------------------	-------------------	-----------------	------------



Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

BV Fasangasse		Stand	Maßstab	gez.	grp.	DATUM	PROJEKT	PLANNR.	Index
AVENTA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2,4,6,8 8401 Kalsdorf		Ausführung VA	DIN A3/A1	SIB		2022-10-11	034 FG		0





Außenanlagenplan

Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

<b>BV Fasangasse</b> <small>AGENTIA Projekt Fasangasse GmbH                  Fasangasse 2,4,6,8,                  8401 Kalsdorf</small>	Stand	Mallstab	grz.	gpp.	DATUM	PROJEKT	PLANNR.	Index
	Ausführung VA	DinA3/A1			2022-10-11	034 FG	D-04	0
	Haus D Lageplan	o.M.	SIB					



Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
Druck-Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Flächengrößen können geringfügig abweichen.

TIEFGARAGE									
BV Fasangasse	Stand	Maßstab	grz.	grp.	DATUM	PROJEKT	PLANNR.	Index	
AVENTA Projekt Fasangasse GmbH Fasangasse 2, A.6.6. 8021 Kollatorf	Ausführung VA	DinA3/A1		SIB	2022-10-11	034 FG	D-02	0	
	Haus D TG	o.M.							



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  
Hausvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

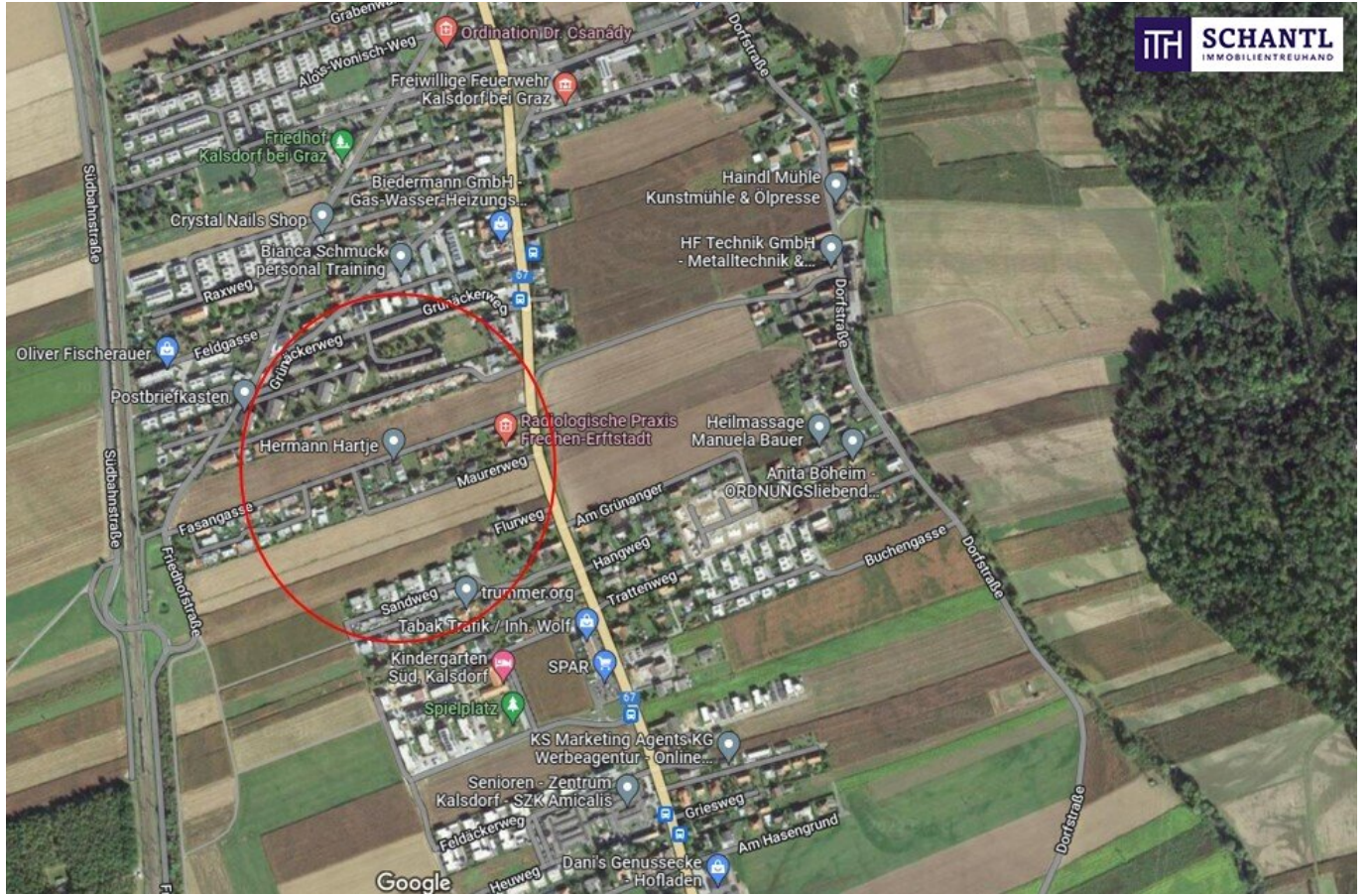


**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

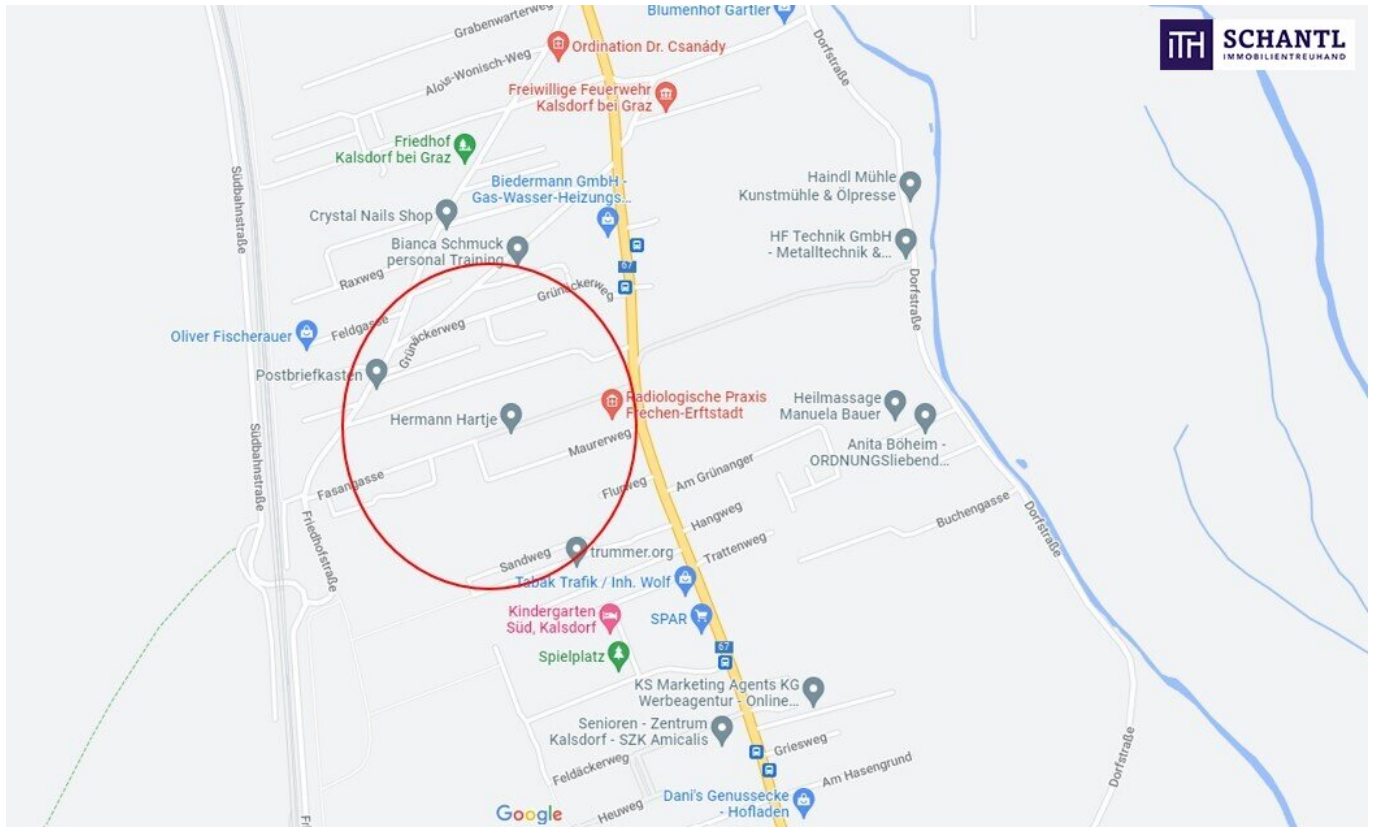
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





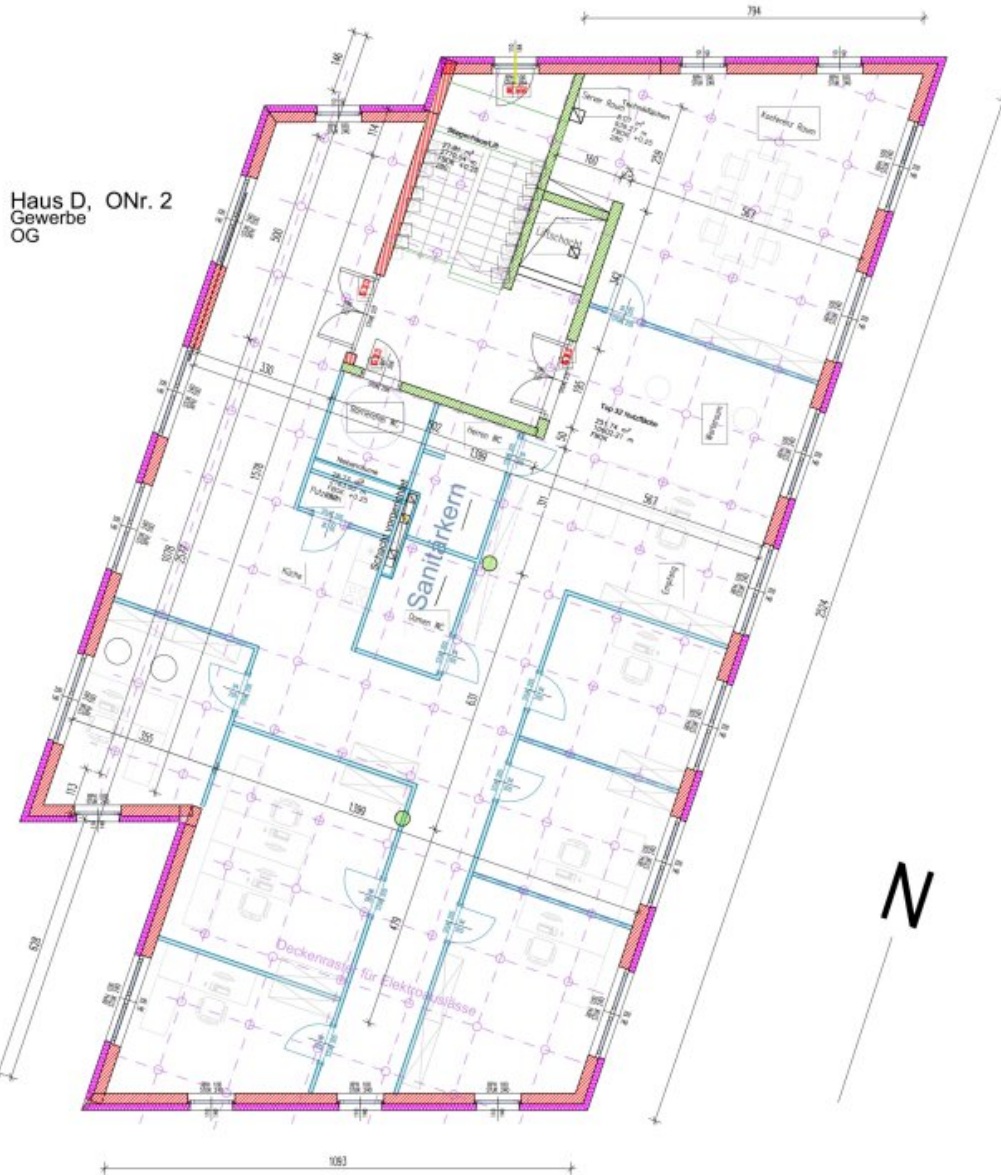


Haus D, ONr. 2  
Gewerbe  
EG



Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
 Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
 Die TOPs-Größen können geringfügig abweichen  
 Stand 2022-07-05





Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung.  
 Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
 Die TOPs-Größen können geringfügig abweichen  
 Stand 2022-07-05

## Objektbeschreibung

# TOP GELEGENHEIT! DAS OBJEKT FÜR IHRE GEWERBLICHE ZUKUNFT! 1A LAGE! TOP AUFFINDBARKEIT! TIEFGARAGENPLÄTZE VORHANDEN

Willkommen zu dem atemberaubenden Gewerbegebäude in Kalsdorf bei Graz! Dieses brandneue Gebäude ist der perfekte Ort für Unternehmer, Praxen und Dienstleister, die moderne und professionelle Räumlichkeiten suchen, um ihre Geschäfte erfolgreich zu betreiben.

Die Gewerbeliegenschaft eignet sich somit perfekt für **verschiedene Arten von Unternehmen, darunter Büros, Arztpraxen, Therapiezentren, Einzelhändler und viele mehr**. Das Gebäude bietet auch eine hervorragende Gelegenheit für **Investoren, die nach einer lukrativen Immobilienanlage** suchen.

Das Gebäude wurde von Grund auf neu gestaltet und bietet eine Vielzahl von Räumen in verschiedenen Größen, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Unternehmen gerecht zu werden. Jeder Raum ist anpassbar und kann nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Von offenen Bürobereichen über Konferenzräume bis hin zu speziellen Arbeitsbereichen - dieses Gebäude bietet alles, was Sie brauchen, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu führen.

Die moderne Einrichtung garantiert für eine geniale Arbeitsatmosphäre. Ihr neuer Firmenstandort befindet sich in einem eigenen Gebäude mit großzügiger Tiefgarage inklusive Lagerflächen. Sie gelangen direkt vom Lift in das Erd- und Obergeschoss. Die Beheizung und Kühlung erfolgt durch moderne und höchst effiziente Bauteilaktivierung (Geschossdecken). Eine Elektro-Leerverrohrung in kleinteiligem Raster sorgt für eine Teilbarkeit der Raumeinheiten. Weiters bieten die großzügigen Fenster mit Öffnungsflügeln für natürliche Lüftung und Beschattung mittels Raffstores.

Das Gebäude verfügt somit über modernste Technologie und Einrichtungen, einschließlich High-Speed-Internet, um sicherzustellen, dass Sie und Ihre Mitarbeiter das ganze Jahr über in einem angenehmen Arbeitsumfeld arbeiten können.

Moderne Geschäftsflächen auf zwei Geschossen:

**- Gewerbe EG Top 31:**

Nutzfläche: 219,99 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis netto: EUR 659.970,00**

### **- Gewerbe OG Top 32:**

Nutzfläche: 274,95

**Kaufpreis netto: EUR 824.850,00**

**Gerne können beide Flächen auch getrennt gekauft werden!**

### **Gewerbe EG und OG Top 31 und Top 32**

Nutzfläche insgesamt: 491,94 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis netto: EUR 1,484.820,00**

## **FACTS**

- Die beiden Geschossflächen können getrennt oder gemeinsam genutzt bzw. erworben werden
- Nebenräume bzw. Sanitärbereiche sind je Geschoss vorgerichtet
- Technikräume und Serverräume in jedem Geschoss ebenso
- Zusätzliche Reserveflächen für Technik sind im Keller möglich
- Bis zu 24 Tiefgaragen-Stellplätze um á € 17.000.- zuzüglich 20% UST sind verfügbar
- Bei Bedarf sind auch noch zusätzliche Lagerflächen bis zu 80 m<sup>2</sup> verfügbar
- Oberirdisch drei PKW-Stellplätze plus ein Behinderten-Stellplatz
- Fahrradstellplätze im Zufahrtsbereich
- **Barrierefrei**



- Heizform: Erdwärme und Photovoltaik

## HIGHLIGHTS

- Entdecken Sie die unschlagbaren Highlights des Neubau-Gewerbeobjekts in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf, das nicht nur durch herausragende Sichtbarkeit, sondern auch ausreichende Tiefgaragenplätze besticht:
- **Optimale Sichtbarkeit:** Die Lage in der Fasangasse 2 gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit, was Ihr Unternehmen zum Blickfang für potenzielle Kunden und Geschäftspartner macht.
- **Praktische Tiefgaragenplätze:** Das Objekt bietet nicht nur ausreichend, sondern auch bequem erreichbare Tiefgaragenplätze, die nicht nur den Mitarbeitern Komfort bieten, sondern auch Kunden eine stressfreie Anreise ermöglichen.
- **Zukunftsweisende Architektur:** Modernes Design und innovative Architektur machen dieses Gewerbeobjekt zu einem Aushängeschild für Ihr Unternehmen, das einen bleibenden Eindruck hinterlässt.
- **Flexible Raumgestaltung:** Die flexible Raumaufteilung erlaubt eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens, um effiziente Arbeitsabläufe und eine inspirierende Arbeitsatmosphäre zu schaffen.
- **Nachhaltige Infrastruktur:** In der direkten Umgebung finden sich nicht nur Geschäfte und Dienstleistungen, sondern auch grüne Oasen und Erholungsgebiete, die das Wohlbefinden Ihrer Mitarbeiter fördern.
- **Verkehrsanbindung:** Die strategische Anbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine reibungslose Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.
- Investieren Sie in die Zukunft Ihres Unternehmens und sichern Sie sich einen Platz in diesem herausragenden Neubau-Gewerbeobjekt in der Fasangasse 2, 8401 Kalsdorf – die perfekte Kombination aus Sichtbarkeit, Komfort und Innovation.

Gerne sind wir auch bei **Finanzierungsangelegenheiten** behilflich und garantieren Ihnen die besten Konditionen.

Insgesamt bietet dieses atemberaubende Gewerbegebäude in Kalsdorf die perfekte Gelegenheit, um Ihre Geschäfte auf die nächste Stufe zu bringen. Kontaktieren Sie uns noch

heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

*Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ebenfalls ohne Gewähr.*

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 <750m

Apotheke <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.250m

Straßenbahn <9.250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap