

**HERRLICHE BÜROFLÄCHEN IM HERZEN VON GRAZ!  
TOP-INNENSTADTLAGE DIREKT AM JAKOMINIPLATZ!  
TRAUMHAFTE AUSSICHT! TIEFGARAGE!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 279417**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	693,36 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	8.320,32 €
<b>Kaltmiete</b>	14.699,23 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.466,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	2.912,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtbelastung inkl. Strom, Heizung und Klima. zzgl. USt

### Provisionsangabe:

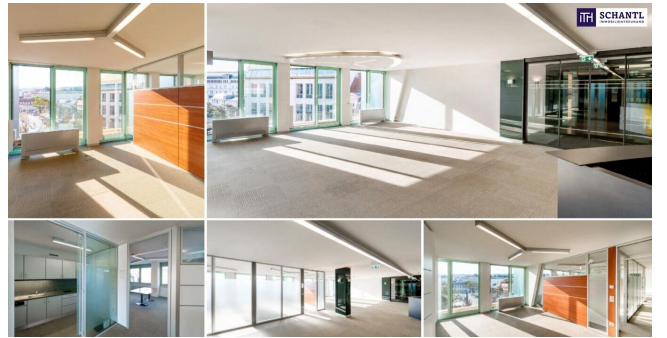
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Schantl, BA, MSc**

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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

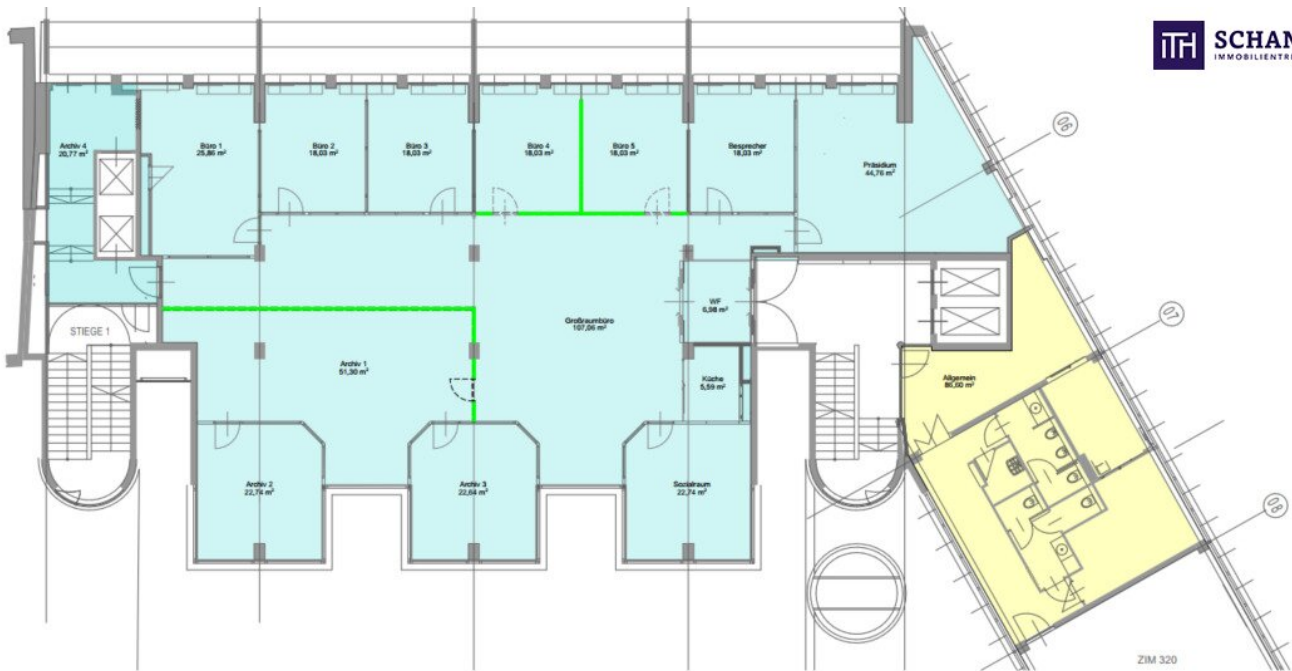
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

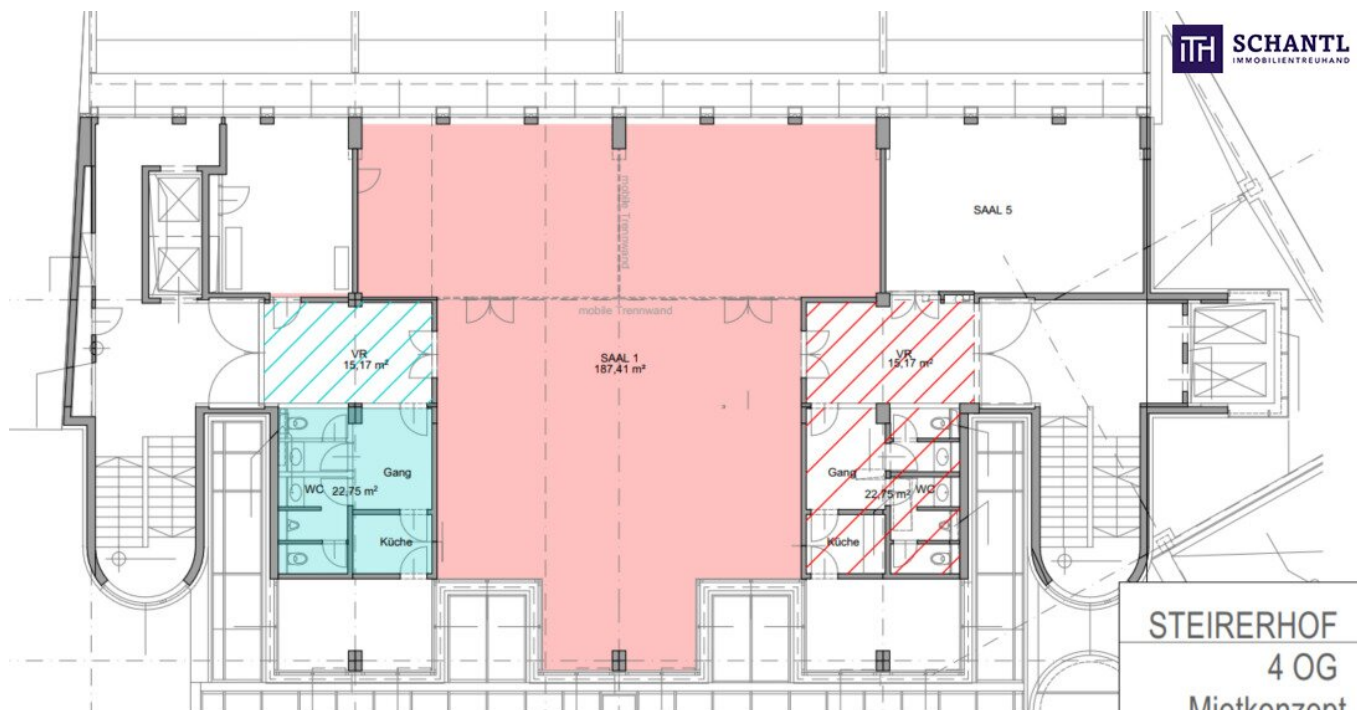
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





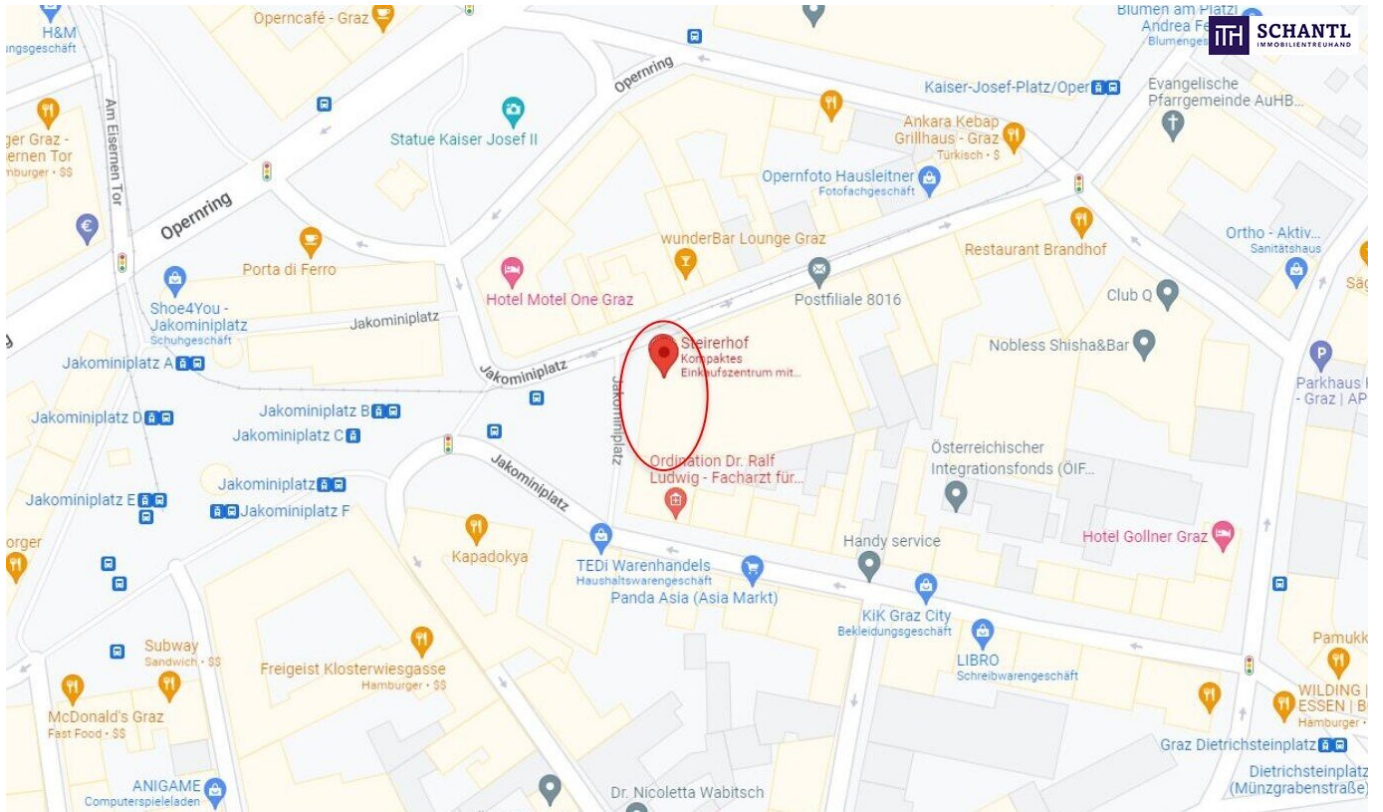
**Bürofläche: 420,59 m<sup>2</sup>**  
**Anteilige Allgemeinflächen: 62,61 m<sup>2</sup>**

STEIRERHOF
3 OG
Mietkonzept
Stand 07.10.24
A3   1:125

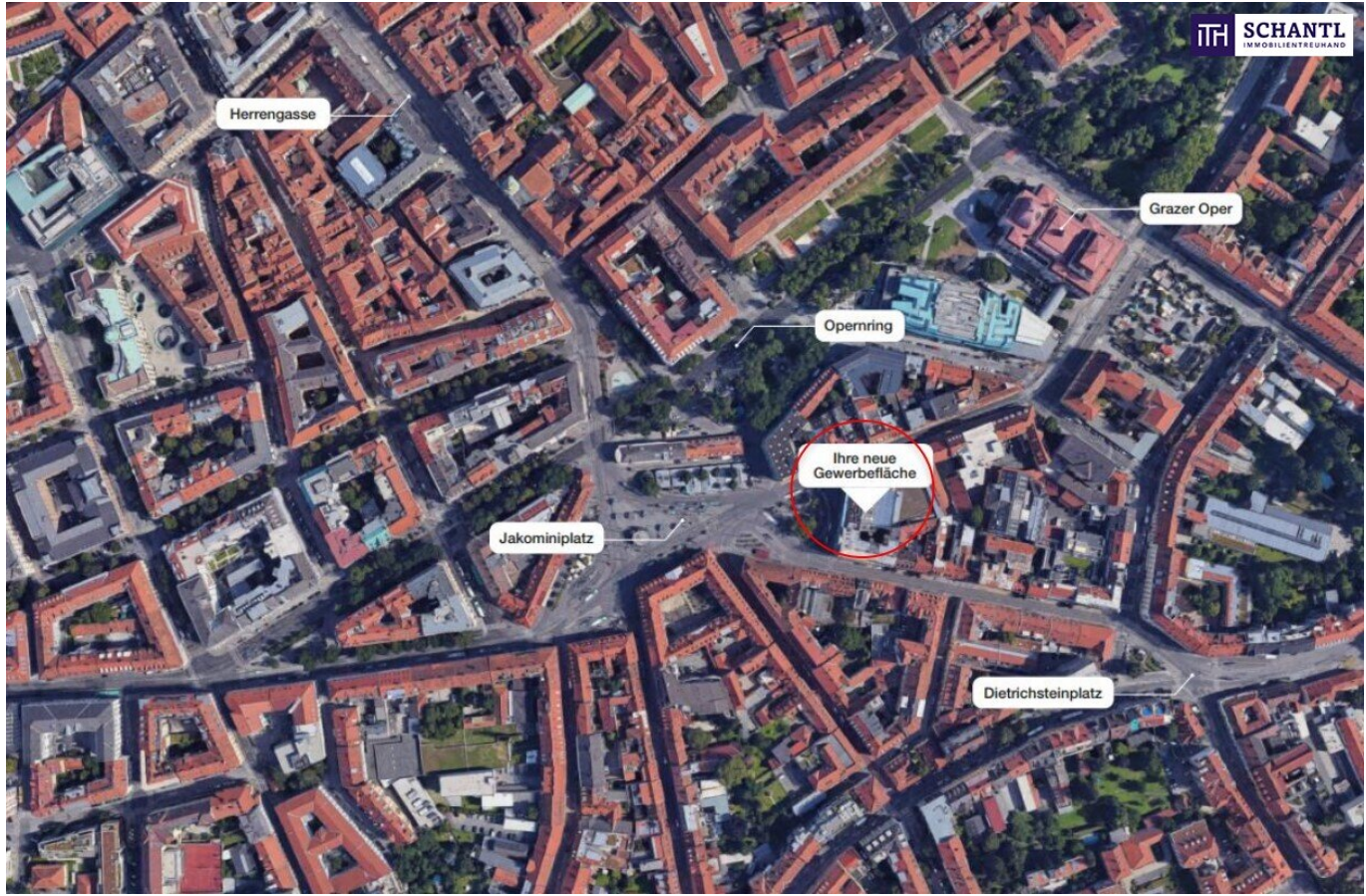


**Sitzungssaal 1: 187,41 m<sup>2</sup>**  
**Sanitärräume 22,75 m<sup>2</sup>**

**STEIRERHOF**  
4 OG  
Mietkonzept  
Stand 07.10.24  
A3 | 1:100







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.



## 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

# HERRLICHE BÜROFLÄCHEN IM HERZEN VON GRAZ! TOP-INNENSTADTLAGE DIREKT AM JAKOMINIPLATZ! TRAUMHAFTE AUSSICHT! TIEFGARAGE! PROVISIONSFREI!

### Attraktiver Standort mit moderner Ausstattung und beeindruckenden Ausblicken.

Willkommen im **Steirerhof**, einer sensationellen Adresse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Geschäftsträume in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu verwirklichen. Diese **exklusive Büro- und Praxisfläche** im **3. und 4. Obergeschoss** eines modernen Gebäudes besticht durch großzügige Raumgrößen, eine hochwertige Ausstattung und beeindruckende Ausblicke auf die Stadt.

Die Büro- oder Praxisflächen sind wahrhaftig beeindruckend. Sie erwarten eine atemberaubende Architektur, die mit hochwertigen Materialien und einem zeitgemäßen Design gestaltet wurde. Die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und einladendes Arbeitsumfeld und bieten einen herrlichen Ausblick auf die pulsierende Stadt Graz.

Mit großzügigen Raumgrößen und einer intelligenten Raumaufteilung haben Sie hier ausreichend Platz, um Ihre Geschäftsideen zum Leben zu erwecken. Die flexiblen Grundrisse ermöglichen eine individuelle Anpassung an Ihre Bedürfnisse und bieten Ihnen die Freiheit, Ihre Arbeitsumgebung nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Der weitere Höhepunkt dieses Angebots ist zweifellos die Tiefgarage. Hier können Sie bequem parken und haben direkten Zugang zu Ihrem Büro oder Ihrer Praxis. Kein langes Suchen nach Parkplätzen mehr und keine Sorgen um die Sicherheit Ihres Fahrzeugs.

Die Lage am Jakominiplatz ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln, die direkt vor Ihrer Tür halten. Das bedeutet eine einfache Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften, die Ihren Arbeitsalltag bereichern werden.

### FACTS:

- **Gesamtnutzfläche: 693,36 m<sup>2</sup>** (3. OG: 420,59 m<sup>2</sup> Büro + 62,61 m<sup>2</sup> Allgemeinfläche | 4. OG: 187,41 m<sup>2</sup> Sitzungssaal + 22,75 m<sup>2</sup> Sanitärräume)

- **Toplage am Jakominiplatz** – einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte von Graz
- **Hauseigene Tiefgarage** – bequem parken und direkter Zugang ins Gebäude
- **Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung** – stilvolles Arbeiten mit Wohlfühlfaktor
- **Barrierefrei & flexibel gestaltbar** – perfekt für Unternehmen, Praxen und Kanzleien

## **HIGHLIGHTS:**

- **Ein repräsentativer Standort:** Der Steirerhof steht für Exklusivität und Prestige
- **Fantastische Aussicht:** Genießen Sie den Blick auf die pulsierende Stadt Graz
- **Maximale Sichtbarkeit:** Stark frequentierte Lage mit hoher Kundenfrequenz
- **Angenehme Arbeitsatmosphäre:** Helle, offene Räume mit viel Tageslicht
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Ob Büro, Praxis oder Kanzlei – hier ist alles möglich
- **Top-Infrastruktur:** Restaurants, Cafés und Geschäfte direkt vor der Tür
- **Kurze Wege für Mitarbeiter & Kunden:** Straßenbahn- und Bushaltestellen direkt am Gebäude
- **Sicher und bequem parken:** Direkter Zugang von der Tiefgarage ins Büro

- **Effiziente Raumaufteilung:** Große Flächen mit intelligenten Grundrissen
- **Provisionsfrei mieten:** Direkte Anmietung ohne zusätzliche Maklergebühren

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich eine der attraktivsten Büro- oder Praxisflächen in Graz.

## **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!***

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap