

Inserat ID: 158429

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1185€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 74.31m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.31m<sup>2</sup>

**NÄHE UNI-LKH! GRÜN, RUHIG UND REPRÄSENTATIV  
? Ihre Businessadresse in der Schanzelgasse! Jetzt  
besichtigen und diese TOP-Gelegenheit sichern!**



**GRÜN, RUHIG UND REPRÄSENTATIV ? Ihre Businessadresse in der Schanzelgasse! Jetzt  
besichtigen und diese TOP-Gelegenheit sichern!**

Dieses stilvolle Altbaubüro im charmanten Bezirk Geidorf ist mehr als nur ein Arbeitsplatz ? es ist ein Raum für Visionen, Entwicklung und Erfolg. Direkt neben dem LKH-Gelände und der Med-Uni gelegen, mit Blick ins Grüne, bietet es die perfekte Symbiose aus Urbanität und Rückzug.

? Ihre 5 Highlights auf einen Blick

Unvergleichliche Lage ? direkt neben der Med-Uni & dem LKH Graz, eingebettet in eine ruhige, begrünte Einbahnstraße.

Altbauflair trifft Moderne ? stilvolle Sanierung, hohe Räume, Parkettböden, kombiniert mit funktionaler Ausstattung.

Balkon & Garten ? entspannen oder Netzwerken im ruhigen, begrünten Innenhof.

Immer ein Parkplatz ? günstiges Parken in der grünen Zone direkt vor dem Haus.

Repräsentativ & charmant ? der perfekte Ort, um Kund\*innen zu empfangen und Ideen zum Leben zu bringen.

? Die 10 Fakten für Ihren Erfolg

Adresse: Schanzelgasse 46 / Top 4, 8010 Graz

Stockwerk: 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus

Fläche: ca. 74 m<sup>2</sup> ? ideal aufgeteilt auf 3 lichtdurchflutete Räume

Küche: Einbauküche für Teamlunches oder kreative Pausen

Sanitär: Neues Bad mit Fenster und Dusche + separates, renoviertes WC

Außenbereich: Ruhiger Balkon + Gartenmitbenutzung

Böden: Original-Parkett, eleganter Laminat & hochwertige Fliesen

Heizung: Zentrale Fernwärme ? nachhaltig & effizient

Zustand: Voll renoviert & teilsaniert ? einziehen & losstarten

Parken: Öffentliche Parkzone (grün) direkt vor der Haustüre ? immer verfügbar & kostengünstig

Ein Ort, der inspiriert. Ein Büro, das bewegt.

Egal ob Sie in der Beratung, Kreativwirtschaft, im medizinischen Umfeld oder als Start-up tätig sind ?dieses Büro bietet Ihnen die Bühne, um Großes zu schaffen.

Jetzt besichtigen ? und verlieben.Wir freuen uns, Ihnen diesen besonderen Ort persönlich zu zeigen.

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!

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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.31m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.31m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 105m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1185€

Nebenkosten: 95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at