

Inserat ID: 195319

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Miete

Gesamtkosten: 1966.68€

Straße: Katzianergasse

8010 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 189m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

**Frisch Saniert - Repräsentatives Büro in beliebter  
Innenstadtlage, ca. 190m<sup>2</sup> für Ihr neues Büro - kann  
auch geteilt werden!**



Frisch saniert - Repräsentatives Büro in ruhiger Innenstadtlage, ca. 190m<sup>2</sup> für Ihr neues Büro - kann auch geteilt werden!

3D-Rundgang

(\*Büro wird frisch saniert - ausgemalen, Parkett abgeschliffen & versiegelt - übergeben)

In einer charmanten Gasse von Graz, der Katzianergasse 1, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Büro mit rund 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche ? ein Ort, an dem Arbeiten und Wohlfühlen

perfekt miteinander verschmelzen. Das Büro befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses und wird saniert übergeben, wodurch es den idealen Rahmen für Unternehmen mit Anspruch an Stil, Komfort und Funktionalität bietet.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: große, moderne Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl, während der hochwertig versiegelte Parkettboden und weiße Flügeltüren den klassischen Grazer Altbaucharme bewahren.

Die sechs großzügigen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Einzelbüros, Besprechungszimmer, Empfangsbereich oder kreativer Arbeitsraum. Jeder Raum wurde sorgfältig für eine angenehme Arbeitsatmosphäre gestaltet und ist vollständig für den Bürobetrieb verkabelt. Das Büro verfügt zudem über eine moderne Küche, ausgestattet mit Kühlschrank, Geschirrspüler und zwei Kochfeldern ? perfekt für entspannte Pausen im Arbeitsalltag. Ein WC mit Handwaschbecken, ein großzügiger Vorraum sowie ein abgetrennter Serverraum runden das Raumkonzept ab.

Besonders praktisch: Es besteht die Möglichkeit, einen zweiten Eingang wiederherzustellen, wodurch sich das Büro auch ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr oder zwei getrennte Bereiche eignet.

Die Lage könnte kaum besser sein ? ruhig, aber dennoch zentral. Die Katzianergasse liegt nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtzentrum entfernt, und dennoch genießt man hier eine angenehme Arbeitsruhe, fernab vom Straßenlärm.

Die Gesamtmiere beträgt ? 2.360,-, Strom und Gas werden separat verrechnet. Geheizt wird mit einer Gassetagenheizung (Haus HWB 77,1).

Wenn Sie auf der Suche nach einem repräsentativen Büro mit Charme, Licht und Großzügigkeit sind ? einem Ort, an dem sich Ihr Unternehmen perfekt entfalten kann ? dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie.

Highlights auf einen Blick:

TOP Zustand ? sofort bezugsfertig

Rund 189 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses

Sechs großzügige, helle Räume mit flexibler Nutzung

Große moderne Fenster und weiß lackierte Flügeltüren

Hochwertiger, versiegelter Parkettboden

Moderne Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank & Kochfeldern

Vollständig für den Bürobetrieb verkabelt

Abgetrennter Serverraum & großzügiger Empfangsbereich

Möglichkeit eines zweiten Eingangs

Ruhige, zentrale Innenstadtlage mit perfekter Erreichbarkeit

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](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 Verfügberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Infrastruktur / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 189m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 6

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1966.68€

Nebenkosten: 443.68€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel:: +43 664 2507403

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at