



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 40862

erstellt am : 11.02.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:11420.9€

Straße: Andritzer Reichsstraße

8045 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

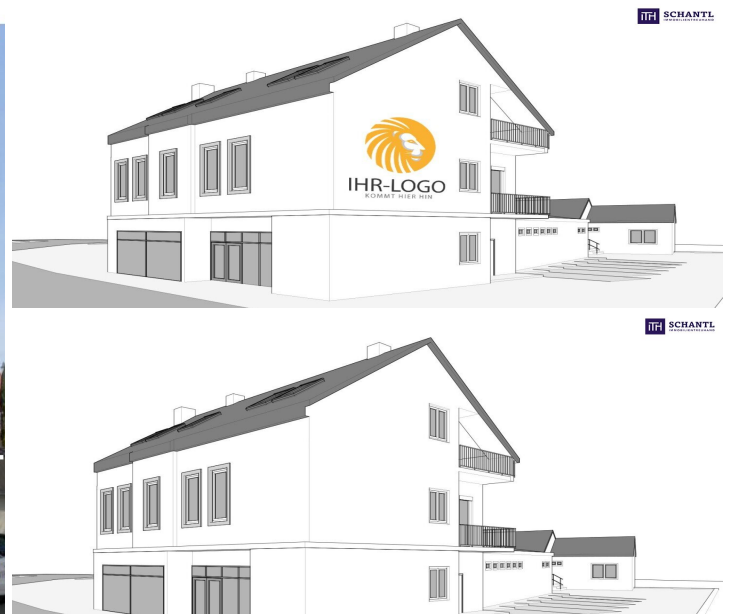
Reinhard Reinhard

Tel: +436605055147

reinhard.winkler@schantl-ith.at

Nutzfläche: 688m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei! Exklusive Gewerbefläche in Top-Lage ? Modern, Vielseitig & mit 5 Parkplätzen



Provisionsfrei! Exklusive Gewerbefläche in Top-Lage ? Modern, Vielseitig & mit 5 Parkplätzen

Diese Lage wird Sie begeistern! Ihre neue Shop- & Büroflächen befinden sich in bester Lage im Zentrum von Andritz.

Die Gewerbeliegenschaft verfügt über großzügige Büro-, Praxis- oder Verkaufsfächen, die ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Ausführungen gestaltet werden können. Eine offene Raumaufteilung sowie die hellen Räumlichkeiten werden Sie und Ihre Kunden begeistern. Sie

haben noch die Wahl, ob Sie im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss oder das gesamte Haus mieten wollen. Die Vorteile dieser Gewerbefläche sind die ideale Erreichbarkeit sowie die beste öffentliche Verkehrsanbindung inklusive Parkplätze vor der Türe. Die Vermietung erfolgt nach umfangreicher Sanierung, welche mit dem Mieter abgestimmt werden kann.

#### FACTS:

Gesamtfläche: 688 m<sup>2</sup>  
4 Varianten möglich:

EG: 488m<sup>2</sup>  
1. und 2. OG: 200m<sup>2</sup>

Hauptmietzins netto: ? 14,00 / m<sup>2</sup>  
Betriebskosten netto: ? 2,60 / m<sup>2</sup>  
Raumhöhe ab 2,8m bis 3m  
Laufzeit: flexibel  
5 Parkplätze  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten  
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung!

#### Highlights:

In wenigen Minuten zur Grazer Innenstadt  
Offene Raumaufteilung  
Perfekt für Büro, Praxis oder Verkaufsflächen  
Flexible Mietdauern  
Helle Büroräumlichkeiten  
Individuelle Gestaltbarkeit  
Ideale Erreichbarkeit  
Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude  
TOP-Verkehrsanbindung  
PROVISIONSFREI

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

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

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;2.750m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei

&lt;250m Einkaufszentrum &lt;1.750m Sonstige Geldautomat &lt;250m Bank

&lt;250m Post &lt;250m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;250m Straßenbahn

&lt;500m Bahnhof &lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;3.750m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 688m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 11420.9€

Nebenkosten: 1788.8€

## Kontaktinformationen

Vorname: Reinhard

Nachname: Reinhard

Tel.: +436605055147

E-Mail: reinhard.winkler@schantl-ith.at