



Inserat ID: 126773

erstellt am : 05.02.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3595.34€

Straße:

8054 Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Nutzfläche: 230.47m<sup>2</sup>

**Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne  
Gewerbefläche in erstklassiger Lage von  
Graz-Straßgang! Ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit hellen,  
einladenden Räumlichkeiten warten auf Sie!**



Ihr neuer Unternehmensstandort: Moderne Gewerbefläche in erstklassiger Lage von Graz-Straßgang! Ca. 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit hellen, einladenden Räumlichkeiten warten auf Sie! Diese flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie im begehrten Grazer Stadtteil Straßgang vereint eine erstklassige Lage, moderne Raumgestaltung und ein repräsentatives Ambiente. Dank großzügiger Flächen und einer durchdachten Infrastruktur bietet sie ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Unternehmen aus verschiedensten Branchen.

Hier geht's zum 360° - Rundgang

Facts:

Nutzfläche: 230,47 m<sup>2</sup>

Optimale Raumaufteilung: Empfangsbereich, fünf Büros, zwei Vorräume, Teeküche und zwei WCs

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister

Verkehrsgünstige Lage: Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und öffentliche Verkehrsanbindung

Zusätzliche Einheiten verfügbar: Perfekt für Unternehmen mit Expansionsplänen

Raumaufteilung:

Büro 1: 17,52 m<sup>2</sup>

Büro 2: 30,00 m<sup>2</sup>

Büro 3: 21,21 m<sup>2</sup>

Büro 4: 19,93 m<sup>2</sup>

Büro 5: 21,12 m<sup>2</sup>

Empfangsbereich: 92,25 m<sup>2</sup>

Vorraum 1: 4,49 m<sup>2</sup>

Vorraum 2: 9,17 m<sup>2</sup>

Teeküche: 6,92 m<sup>2</sup>

WC 1: 4,00 m<sup>2</sup>

WC 2: 3,86 m<sup>2</sup>

Highlights:

Großzügiger Empfangsbereich: Repräsentativ und ideal für Kundenempfang oder Wartezonen.

Fünf separate Büros: Bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Einzel- oder Teamarbeitsplätze.

Helle und moderne Räume: Angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihre Mitarbeiter.

Moderne Teeküche: Perfekt für Pausen oder kleinere Meetings.

Erweiterbare Flächen: Zusätzliche Einheiten im Gebäude verfügbar ? ideal für Wachstum.

Hervorragende Verkehrsanbindung: Autobahn (A9) und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.

Infrastrukturelle Nähe: Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im direkten Umfeld.

Flexibilität der Nutzung: Für verschiedene Branchen geeignet ? von Dienstleistung bis Beratung.

Attraktive Lage: Hohe Frequenz durch die Mischung aus Gewerbe und Wohnumfeld.

Repräsentatives Umfeld: Trägt zum professionellen Auftritt Ihres Unternehmens bei.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage im südwestlichen Stadtteil Straßgang in Graz. Sie ist durch die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ideal erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Gewerbe, Wohngebiet und Naherholungsflächen. Ihr Erfolg beginnt hier! Diese Gewerbeimmobilie vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Besichtigungen oder Details zu den zusätzlichen verfügbaren Einheiten in diesem Objekt!

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:

EG - Top 2: Miete: ? 1.858,13 zzgl. 20 % USt  
Nebenkosten: ? 609,47 zzgl. 20 % USt

2. OG - Top 6: Miete: ? 1.531,94 zzgl. 20 % USt  
Nebenkosten: ? 556,33 zzgl. 20 % USt

2. OG - Top 8: Miete: ? 1.583,90 zzgl. 20 % USt  
Nebenkosten: ? 564,69 zzgl. 20 % USt

Tiefgaragen-Abstellplätze:

Stapelparker je Stück netto ? 65,00 pro Monat

Fixparker je Stück netto ? 85,00 pro Monat

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

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 230.47m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3595.34€

Nebenkosten: 944.93€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: [patrick.hrauda@schantl-ith.at](mailto:patrick.hrauda@schantl-ith.at)