



Inserat ID: 230507

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1501.26€

Straße:

8054 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

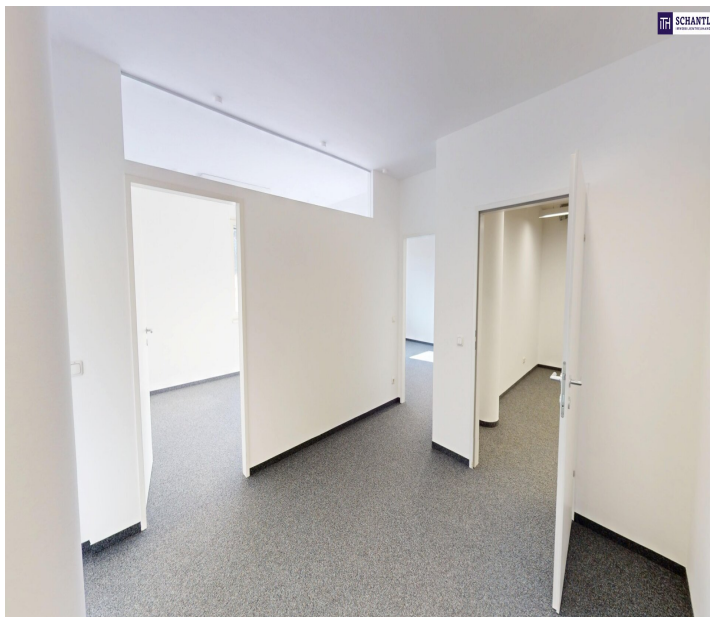
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Nutzfläche: 137.73m<sup>2</sup>

**Attraktive Gewerbefläche in Graz-Straßgang mit ca. 138 m<sup>2</sup> Nutzfläche ? Ihr Erfolgsstandort! Gleich Termin vereinbaren!**



**Attraktive Gewerbefläche in Graz-Straßgang mit ca. 138 m<sup>2</sup> Nutzfläche ? Ihr Erfolgsstandort! Gleich Termin vereinbaren!**

Sichern Sie sich eine moderne und vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in bester Lage von Graz-Straßgang. Mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und optimaler Erreichbarkeit bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Unternehmen jeder Branche. Hier geht's zum 360° - Rundgang

Facts:

Nutzfläche: 137,73 m<sup>2</sup>

Flexible Nutzung: Ideal für Bürobetriebe, Beratungsunternehmen oder Dienstleister

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

Erweiterbare Flächen: Zusätzliche Einheiten verfügbar ? perfekt für wachsende Unternehmen

Moderne Infrastruktur: Hochwertige Ausstattung und effiziente Raumaufteilung

Befristung auf 5 Jahre

Befristung auf 3 Jahre: HMZ netto ? 6,50 pro Monat und m<sup>2</sup>

#### Highlights:

Top-Lage: Hervorragende Anbindung an die A9 sowie das öffentliche Verkehrsnetz

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt für Start-ups, etablierte Unternehmen oder innovative Geschäftskonzepte

Moderne Teeküche: Ideal für Pausen und informelle Meetings

Repräsentative Atmosphäre: Optimal für Kundenbesuche und Besprechungen

Hochwertige Ausstattung: Moderne Böden, Beleuchtung und Anschlüsse

Expansionsmöglichkeit: Erweiterbare Flächen für Unternehmenswachstum

Angenehmes Arbeitsumfeld: Ruhige Umgebung mit ausgezeichnete Infrastruktur

Sofort verfügbar: Einziehen und loslegen

#### Raumaufteilung

Vorraum: 5,90 m<sup>2</sup>

Vorraum 2: 17,45 m<sup>2</sup>

Besprechungsraum: 12,34 m<sup>2</sup>

Büro 1: 16,15 m<sup>2</sup>

Büro 2: 14,31 m<sup>2</sup>

Büro 3: 19,98 m<sup>2</sup>

Besprechungsraum 2: 24,17 m<sup>2</sup>

Büro 4: 14,95 m<sup>2</sup>

Teeküche: 6,34 m<sup>2</sup>

Vorraum zu den Toiletten: 2,89 m<sup>2</sup>

WC 1: 1,64 m<sup>2</sup>

WC 2: 1,61 m<sup>2</sup>

#### Lage & Erreichbarkeit

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage im Grazer Stadtteil Straßgang. Die Nähe zur Pyhrn Autobahn (A9) sowie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen diesen Standort besonders attraktiv. Die Umgebung bietet eine optimale Mischung aus Gewerbe, Wohnraum und Erholungsflächen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit

Dieses Objekt vereint eine erstklassige Lage mit einer funktionalen und repräsentativen

Ausstattung. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

#### Weitere verfügbare Einheiten in diesem Objekt:

1. OG - Top 3 - 230,47 m<sup>2</sup>:Miete: ? 2.074,23 zzgl. 20 % UStNebenkosten: ? 898,83 zzgl. 20 % USt

2. OG - Top 6 - 135,69 m<sup>2</sup>:Miete: ? 1.289,06 zzgl. 20 % UStNebenkosten: ? 529,19 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: 137.73m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1501.26€

Nebenkosten: 537.15€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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