



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197945

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1696.54€

Straße:

8041 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Nutzfläche: 118.75m<sup>2</sup>

## Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche in verkehrsgünstiger Lage ? jetzt anfragen!



### Vielseitig nutzbare Büro- oder Praxisfläche in verkehrsgünstiger Lage ? jetzt anfragen!

Diese attraktive Bürofläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet eine Nutzfläche von 118,75 m<sup>2</sup>. Die Einheit überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Die Fläche verfügt über einen Eingangsbereich, eine eigene Küche sowie mehrere separat nutzbare Räume, die gut zugänglich sind. Der Zugang erfolgt komfortabel über Lift und Stiegenhaus.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung:  
Die Straßenbahn hält direkt vor der Haustür, ebenso ist die A2-Autobahn in unmittelbarer Nähe.  
Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis anzumieten.  
Das Einkaufszentrum Murpark ist fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Nahversorgungs- und Gastronomieangebote.

Highlights:

Flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Nutzungskonzepte

Sehr gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung

Eigene Küche ? ideal für Mitarbeiter

Zentrale und dennoch verkehrsgünstige Lage

Optionaler TG-Stellplatz

Optimale Infrastruktur durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder ein persönliches Beratungsgespräch!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und begleiten Sie mit Fachkompetenz und Sorgfalt durch den gesamten Verkaufsprozess.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand stehen wir Ihnen auch bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und beim nachhaltigen Vermögensaufbau zur Seite.

[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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

&lt;500mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;3.000mKrankenhaus &lt;3.000mKinder  
& SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.500mHöhere  
Schule &lt;2.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei  
&lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank  
&lt;500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.500mBahnhof &lt;500mFlughafen  
&lt;7.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 118.75m<sup>2</sup>

hwbwert: 58.66m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.07m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1696.54€

Nebenkosten: 509.04€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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