



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161264

erstellt am : 08.07.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1818.25€

Straße:

8054 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

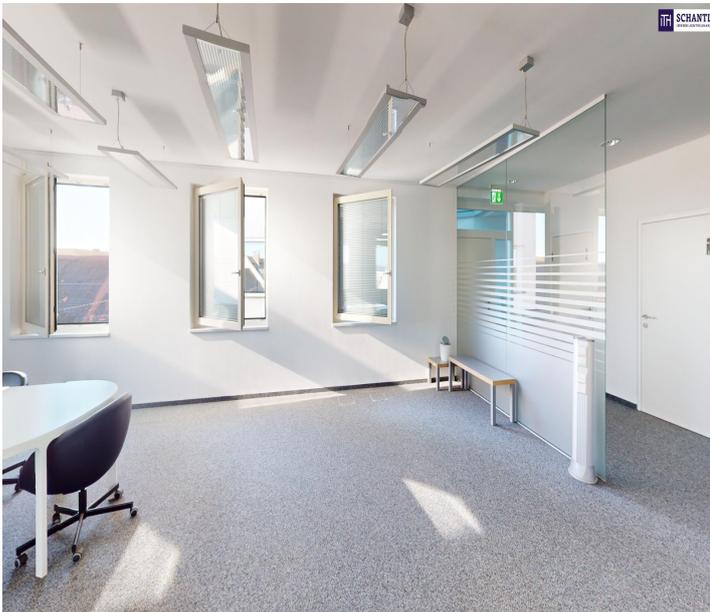
Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Nutzfläche: 135.69m<sup>2</sup>

**Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg:  
Moderne Gewerbefläche in bester Lage von  
Graz-Straßgang!**



Ihr perfekter Standort für den geschäftlichen Erfolg: Moderne Gewerbefläche in bester Lage von Graz-Straßgang!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie im beliebten Grazer Stadtteil Straßgang bietet die perfekte Kombination aus strategischer Lage, moderner Raumaufteilung und repräsentativer Atmosphäre. Mit großzügigen Flächen und durchdachter Infrastruktur ist dieses Objekt optimal für erfolgreiche Unternehmen jeder Branche geeignet.

Hier geht's zum 360° - Rundgang

Facts:

Nutzfläche: 135,69 m<sup>2</sup>

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

Moderne Infrastruktur: Hochwertige Ausstattung und effiziente Raumaufteilung

Befristung auf 5 Jahre

Befristung auf 3 Jahre: HMZ netto ? 9,00 pro Monat und m<sup>2</sup>

#### Highlights:

Exklusive Lage ? Hervorragende Anbindung an die A9 und das öffentliche Verkehrsnetz

Lichtdurchflutete Räume ? Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? Ideal für Start-ups, etablierte Firmen oder innovative Konzepte

Modern ausgestattete Teeküche ? Perfekt für Pausen und kleine Meetings

Repräsentative Atmosphäre ? Ideal für Kundengespräche und Meetings

Optimale Raumaufteilung ? Effiziente Arbeitsflächen mit separaten Büros und Großraumbereich

Hochwertige Ausstattung ? Moderne Böden, Beleuchtung und Anschlüsse

Erweiterbare Flächen ? Option auf zusätzliche Einheiten für wachsende Unternehmen

Angenehmes Arbeitsumfeld ? Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Aktuell vermietet - Mieter möchte aus MV aussteigen, Übergabedatum ist somit zu vereinbaren.

#### Raumaufteilung:

Vorraum: 11,51 m<sup>2</sup>

Großraum-Büro: 50,41 m<sup>2</sup>

Büro: 16,98 m<sup>2</sup>

Büro: 17,09 m<sup>2</sup>

Büro: 13,97 m<sup>2</sup>

Büro: 10,97 m<sup>2</sup>

Teeküche: 4,71 m<sup>2</sup>

WC: 3,68 m<sup>2</sup>

WC: 4,04 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,33 m<sup>2</sup>

#### Lage & Erreichbarkeit

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:

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 8 - 137,73 m<sup>2</sup>:Miete: ? 964,11 zzgl. 20 % UStNebenkosten: ? 537,15 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: 135.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1818.25€

Nebenkosten: 529.19€

## 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)