

Inserat ID: 126750

erstellt am : 05.02.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 190000€

Straße: Andritzer Reichsstraße

8045 Graz, 12. Bez.: Andritz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Julia Handler, MBA

Tel: +43 699 12031112

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 52.44m<sup>2</sup>

## Exklusives Büro mit Terrasse und Aufzug in Graz-Andritz



Willkommen in Ihrem neuen Büro in Graz-Andritz! Diese moderne Immobilie befindet sich in der 2. Etage eines Gebäudes in einer beliebten Gegend in der steirischen Hauptstadt. Mit einem Kaufpreis von nur 220.000,00 € und einer Fläche von 52,44m<sup>2</sup> bietet sie eine perfekte Gelegenheit für Ihr Büro. Dennoch könnte problemlos eine Umwidmung zu einer Wohnimmobilie durchgeführt werden. Zufälligerweise wird die Nachbarwohnung derzeit auch verkauft, welche mit ein paar Umbau-Möglichkeiten zusammengelegt werden könnten.

Die Immobilie verfügt über zwei Zimmer und wurde kürzlich modernisiert, um allen Anforderungen Ihres Unternehmens gerecht zu werden. Die Räumlichkeiten sind hell, geräumig und bieten einen

atemberaubenden Fernblick, der Ihnen bei der Arbeit Inspiration und Ruhe schenkt.

Eine besondere Besonderheit dieser Immobilie ist die Terrasse, auf der Sie Ihre Pausen genießen oder Ihre Kunden empfangen können. Die Aussicht von hier aus ist einfach unvergleichlich und wird sicherlich beeindrucken.

Egal, ob Sie ein Büro oder eine Praxis betreiben, diese Immobilie bietet alles, was Sie brauchen, um erfolgreich zu sein. Das Büro ist auch komplett barrierefrei dank des Personenaufzugs zu erreichen. i

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Busse und Straßenbahnen können Sie bequem zur Arbeit kommen oder Ihre Kundinnen und Kunden zu Ihnen. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Dies macht es für Sie und Ihre Kundschaft äußerst praktisch.

Zögern Sie nicht länger und ergreifen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in dieser wunderschönen Immobilie in Graz zu etablieren. Mit ihrem modernen Design, der großartigen Lage und den vielen Annehmlichkeiten ist sie die perfekte Wahl für jeden Unternehmer. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorteilen, die diese Immobilie zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Weg zum Erfolg zu unterstützen!

?Ihr Weg zum besten Immobilienkredit ? vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at)?

Jetzt Wohnkredit sichern

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 &lt;250m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;2.250m Krankenhaus &lt;2.250m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.750m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;750m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;250m Straßenbahn  
&lt;500m Bahnhof &lt;3.000m Autobahnanschluss &lt;4.250m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 52.44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 77m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.33m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 190000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Julia

Nachname: Handler, MBA

Tel.: +43 699 12031112

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)