

# **Praxis, Büro oder ein STUDIO? Ein modernes Bürogebäude**



Buero 1.Raum

**Objektnummer: 2278\_6521**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 232,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



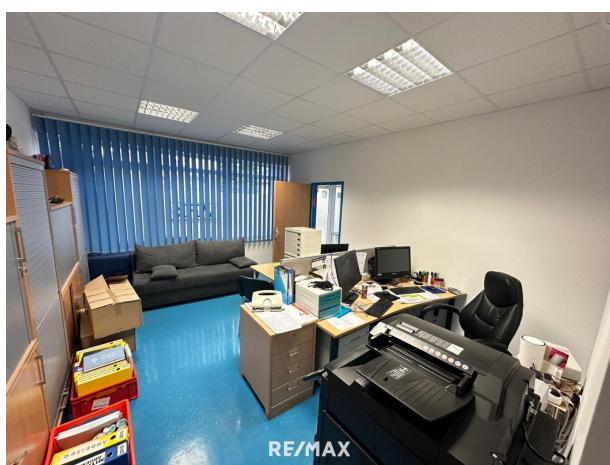
**DI Ilona Moosbeckhofer**

RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblingergürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

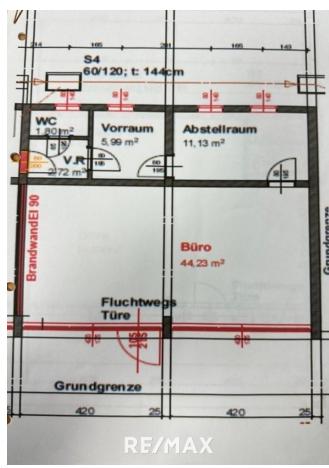
T +43 316 28 29 08 08  
H +43 664 54 33 287

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Diese moderne Gewerbeimmobilie bietet eine attraktive Gelegenheit für ein Büro oder reine Praxis, Schönheitssalon.

Das Gebäude besticht durch sein zeitgemäßes Design und ist optimal auf die Bedürfnisse eines erfolgreichen Geschäfts ausgerichtet.

Ein großzügiger Parkplatz steht direkt vor Ort zur Verfügung, was sowohl Kunden als auch Mitarbeitern eine bequeme Anfahrt ermöglicht.

Die Infrastruktur ist perfekt aufgestellt, sodass alle wichtigen Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem ist die Lage gut frequentiert, was für eine gute Sichtbarkeit und potenzielle Kundenfrequenz sorgt. Insgesamt eine hervorragende Immobilie in einer vielversprechenden Lage!

Im Nebengebäude ist ein Kaffee, ein Damenfrisör, ein Herrenfrisör und ein Imbissladen.

Eckdaten:

- Büroraum: 44,23 m<sup>2</sup>
- 2. Büroraum oder derzeit Lagerraum: 11,13 m<sup>2</sup>
- WC
- Küche
- Flurbereich
- 3 Parkplätze vor der Türe + Parkmöglichkeit hinter dem Haus
- Heizungsart: Klimaanlage bzw. elektrisch
- Widmung: WA 0,3 - 0,6

Infrastruktur:

- öffentliche Anbindung in nur wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufen in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Restaurants in ca. 3 - 5 Fahrminuten erreichbar
- Apotheke in ca. 4 Fahrminuten erreichbar

SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Dipl.-Ing. Ilona Moosbeckhofer 0664 5433287

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)

- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\*
- Vertragserrichtungskosten (mit dem Rechtsanwalt oder Notar) 1-2% + 20% USt,
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\*
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanziierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

\*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebeda 232.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär F

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.06

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffi

zienz: