

**| GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTLAGE VON GRAZ -
GEIDORF | TOP VERMIETET | VIELSEITIG NUTZBAR |
BÜROS| LAGER | WERKSTÄTTEN | GROSSES POTENTIAL**



Objektnummer: 1151424

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.757,00 m²
Stellplätze:	15
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	4.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

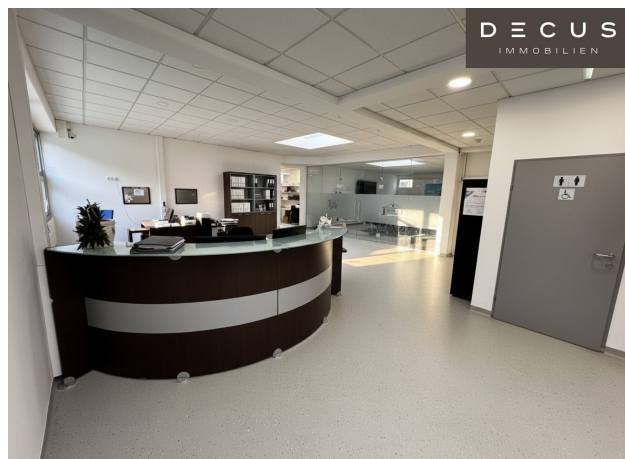


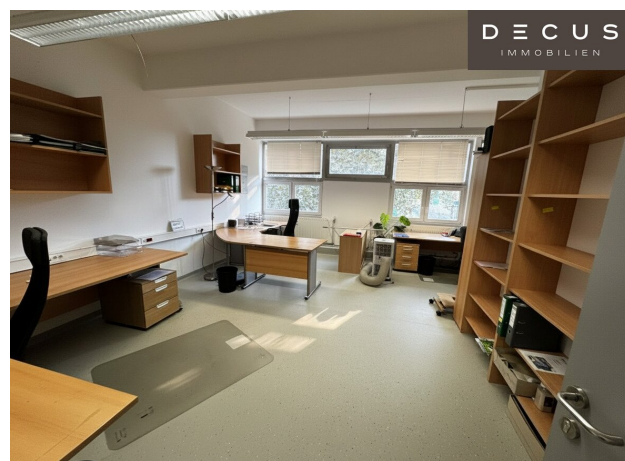
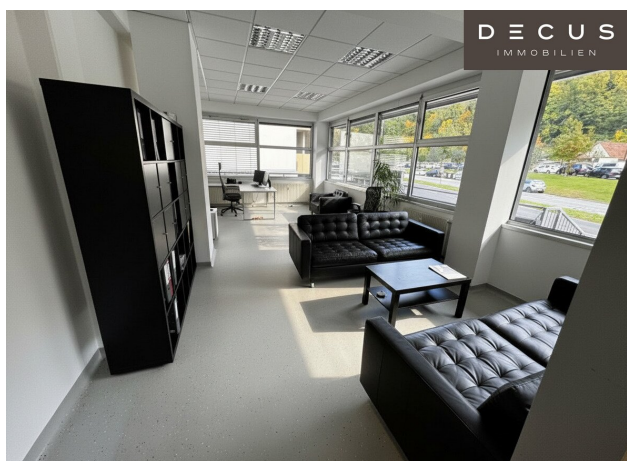
Katharina Hammerl

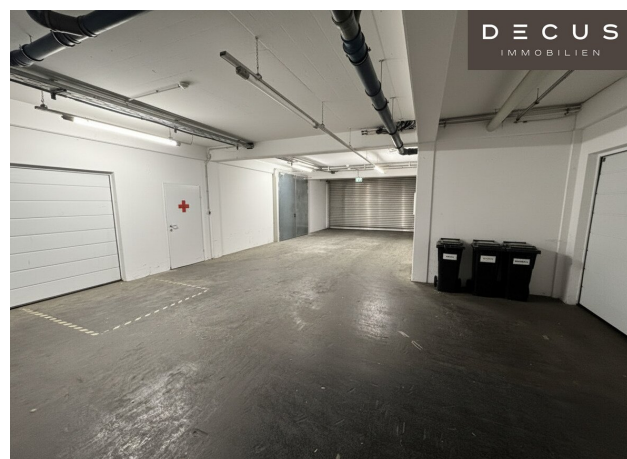
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

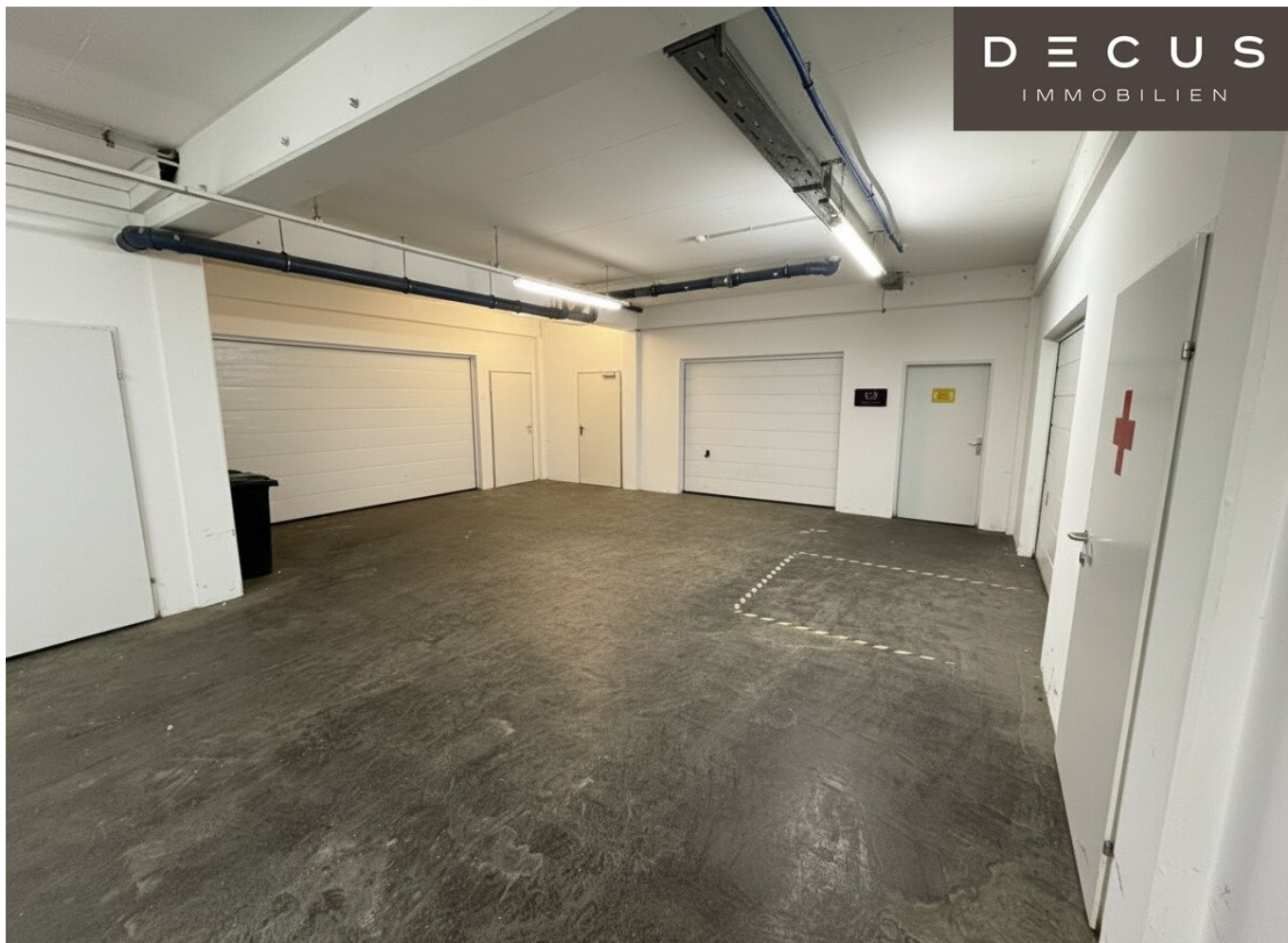
T +43 660 688 33 43
H +43 660 688 33 43
F +43 1 35 600 10















Objektbeschreibung

Top-Gewerbeliegenschaft in Graz-Geidorf – vielseitig nutzbar & top vermietet!

Diese außergewöhnliche Gewerbeliegenschaft in **8010 Graz-Geidorf** bietet auf einer **Gesamtnutzfläche von ca. 1.757 m²** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Büro-, Lager-, Produktions- oder Werkstattflächen**. Das Objekt überzeugt durch seine **flexible Raumaufteilung**, die **hervorragende Erreichbarkeit** sowie die **attraktive Lage** nahe dem Grazer Zentrum.

Objekthighlights

- Gesamtnutzfläche: ca. 1.757 m²
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Büros, Lager, Werkstätten, Produktion u.v.m.
- Aktuell sehr gut vermietet!
- Büroeinheit (ca. 500m²) des Eigentümers wird nach Verkauf frei verfügbar -ideal als Eigennutzung oder als Shared Space
- Ausreichend Parkplätze direkt am Areal – auch ideal für Kundenverkehr
- Gute Zufahrtsmöglichkeiten für Lieferanten und Mitarbeiter
- Gepflegter Gesamtzustand und laufend instandgehalten

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten **Gewerbelage von Graz-Geidorf**, einem der beliebtesten Bezirke der Stadt.

- Zentrale Lage mit kurzer Distanz ins Grazer Stadtzentrum
- Optimale Verkehrsanbindung – wenige Minuten zur Autobahnauffahrt Graz-Nord (A9)
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe

Diese Kombination aus Top-Lage, hoher Flexibilität in der Nutzung und stabiler Vermietungssituation macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für

Investoren äußerst interessant.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkswohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap