

## **Repräsentative Bürofläche mit Top-Ausstattung in Graz - jetzt mieten!**



**Objektnummer: 1639/45**

**Eine Immobilie von Prassl Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                   | Büro / Praxis                           |
| Land:                  | Österreich                              |
| PLZ/Ort:               | 8042 Graz                               |
| Zustand:               | Neuwertig                               |
| Gesamtfläche:          | 161,24 m <sup>2</sup>                   |
| Bürofläche:            | 161,24 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                | 3                                       |
| WC:                    | 2                                       |
| Stellplätze:           | 5                                       |
| Heizwärmebedarf:       | <b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaltmiete (netto)      | 1.845,00 €                              |
| Kaltmiete              | 2.245,00 €                              |
| Miete / m <sup>2</sup> | 11,44 €                                 |
| Betriebskosten:        | 150,00 €                                |
| Heizkosten:            | 160,00 €                                |
| USt.:                  | 481,00 €                                |
| Infos zu Preis:        |                                         |

zzgl. eigene Stromkosten zzgl. eigene KLIAMANLAGENWARTUNGSKOSTEN

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



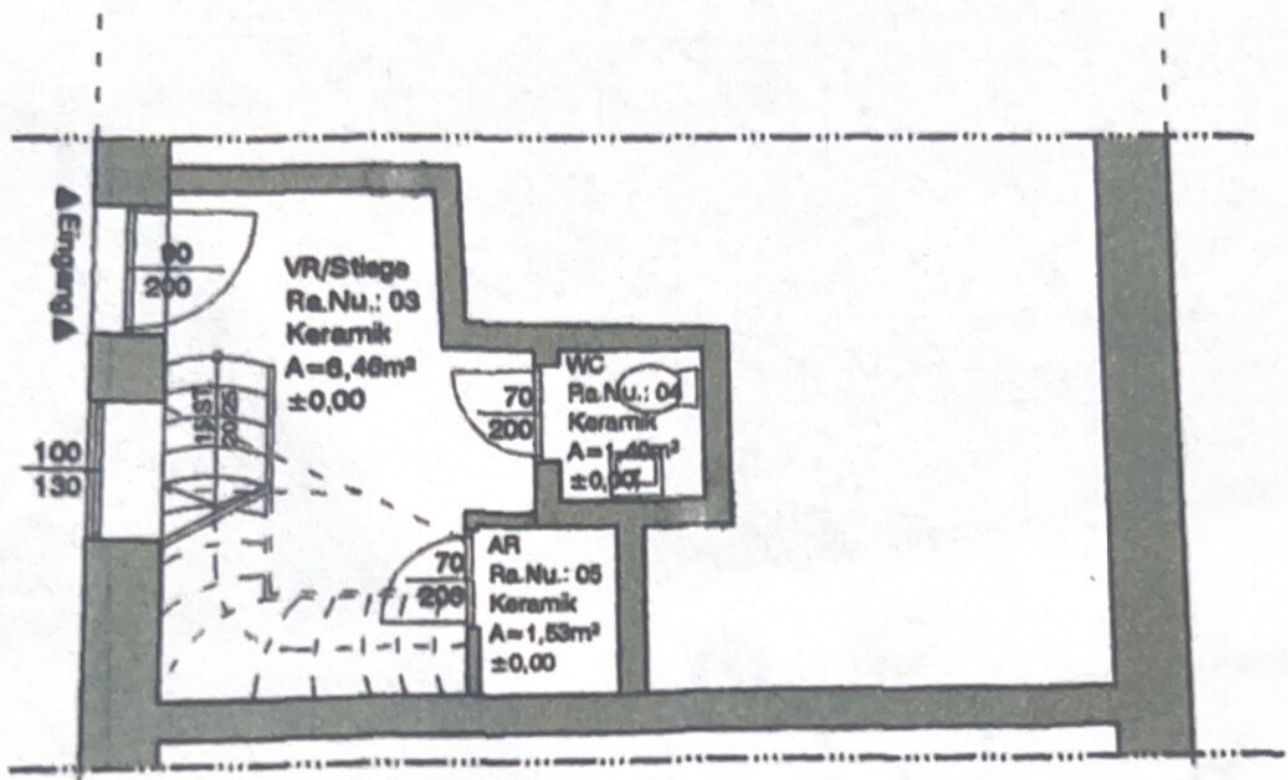
**Veronika Prassl**











| Büro | Geschoss | Ra.Nr. | Nutzung        | Boden   | Umfang         | Fläche                  |
|------|----------|--------|----------------|---------|----------------|-------------------------|
| 02   | KG*      | 1      | Vorraum, A=1/3 | Estrich | 13,69m         | 10,03/3m²               |
| 02   | KG       | 2      | Archiv         | Estrich | 11,30m         | 6,69m²                  |
| 02   | EG       | 3      | Vorraum        | Keramik | 12,19m         | 6,46m²                  |
| 02   | EG       | 4      | WC             | Keramik | 4,75m          | 1,40m²                  |
| 02   | EG       | 5      | Abstellraum    | Keramik | 4,96m          | 1,53m²                  |
| 02   | DG       | 6      | Bürraum 1      | Parkett | 24,24m         | 32,91m²                 |
| 02   | DG       | 7      | Bad/WC         | Keramik | 9,05m          | 5,00m²                  |
| 02   | DG       | 8      | Bürraum 2      | Parkett | 49,97m         | 67,86m²                 |
| 02   | DG       | 9      | Bürraum 3      | Parkett | 26,15m         | 36,05m²                 |
|      |          |        |                |         | <b>Gesamt:</b> | <b>156,30m 161,24m²</b> |

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **repräsentativen Büro** in einem aufstrebenden **Stadtteil von Graz**? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Immobilie in der Steiermark bietet Ihnen auf insgesamt 161,24m<sup>2</sup> eine flexible und hochwertige Arbeitsumgebung, die keine Wünsche offen lässt.

Das Büro befindet sich in einem modernisierten Gebäude und besticht durch seine moderne Architektur und hochwertige Ausstattung. Dank der **großen Fensterfronten** ist die Immobilie lichtdurchflutet und bietet Ihnen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Räumlichkeiten sind bereits mit hochwertigem Parkett ausgestattet und verleihen dem Büro einen edlen und professionellen Charakter.

Die insgesamt drei Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen und Anforderungen einrichten. Ob als Büro für Ihr Unternehmen oder therapeutische Tätigkeit - hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Arbeitsbereich ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Besonders praktisch sind die **fünf PKW-Stellplätze** direkt vor dem Gebäude, die Ihnen und Ihren Kunden jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Auch die zwei modernen WCs und eine Dusche sowie die Teeküche sind bereits vorhanden und ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Nutzung der Immobilie.

Ein weiteres Highlight dieses Büros ist die hochwertige Ausstattung mit Öl-Zentralheizung, **Klimaanlage** sowie **Trennwänden aus Glas**. Dadurch können Sie Ihre Arbeitsumgebung individuell anpassen und haben immer ein angenehmes Raumklima.

Die Lage der Immobilie ist ebenfalls ideal für Ihr Business. Dank der guten Verkehrsanbindung über den nahegelegenen Bus sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Graz oder auch auf der Autobahn. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - sei es ein Arzt, eine Schule, Kindergarten oder ein Supermarkt.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und mieten Sie dieses Büro in Graz. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap