JAKOMINIPLATZ I TOP-LAGE I PARKPLATZ I STARK FREQUENTIERT I SMART KNX AUSSTATTUNG I 3 RÄUME I AUSLAGE I QUALITATIVE AUSSTATTUNG I AB 01.03. VERFÜGBAR I

Objektnummer: 37859

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klosterwiesgasse 4
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,39 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,28 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	721,30 €
Kaltmiete	842,07 €
Betriebskosten:	120,77 €
USt.:	168,41 €

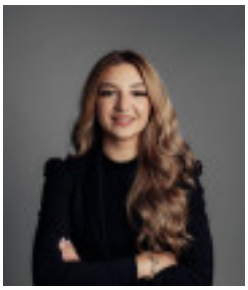
Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Kosten für Strom und Heizung extra Parkplatz optional: 100 EUR netto

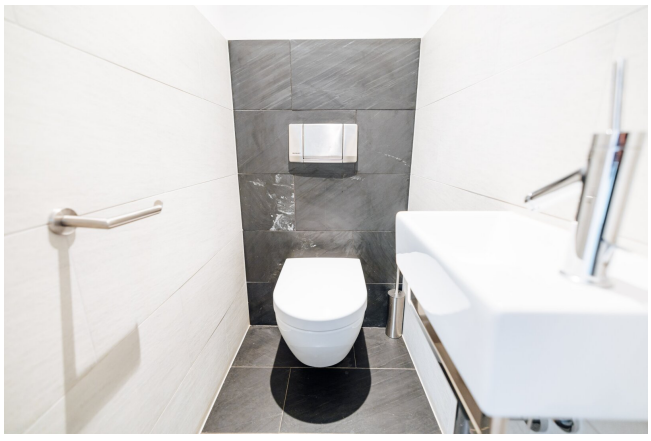
Provisionsangabe:

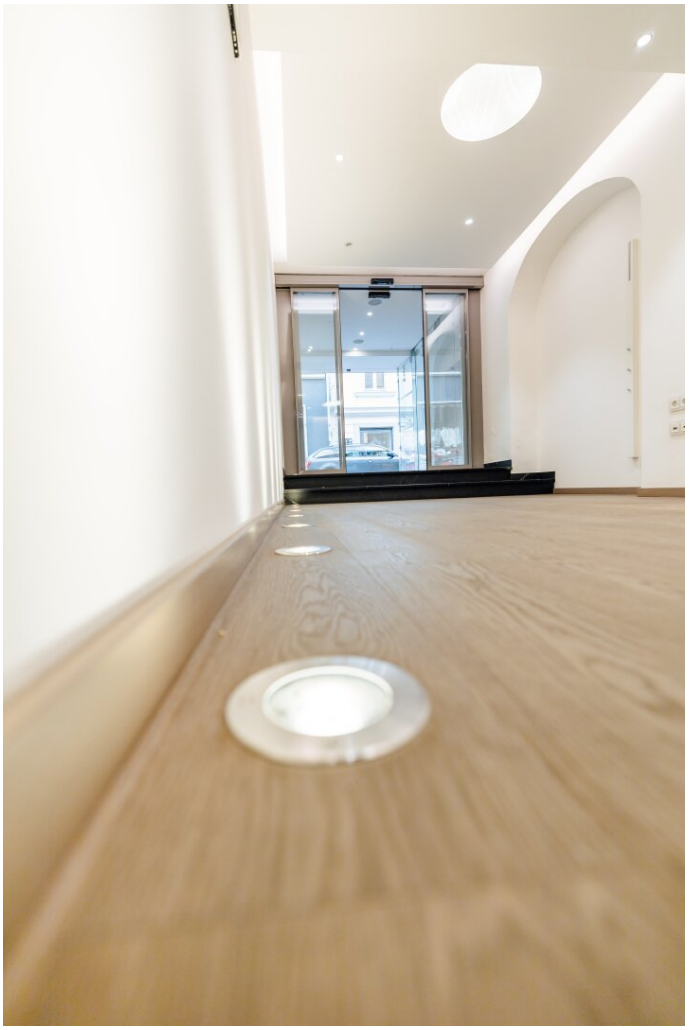
2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

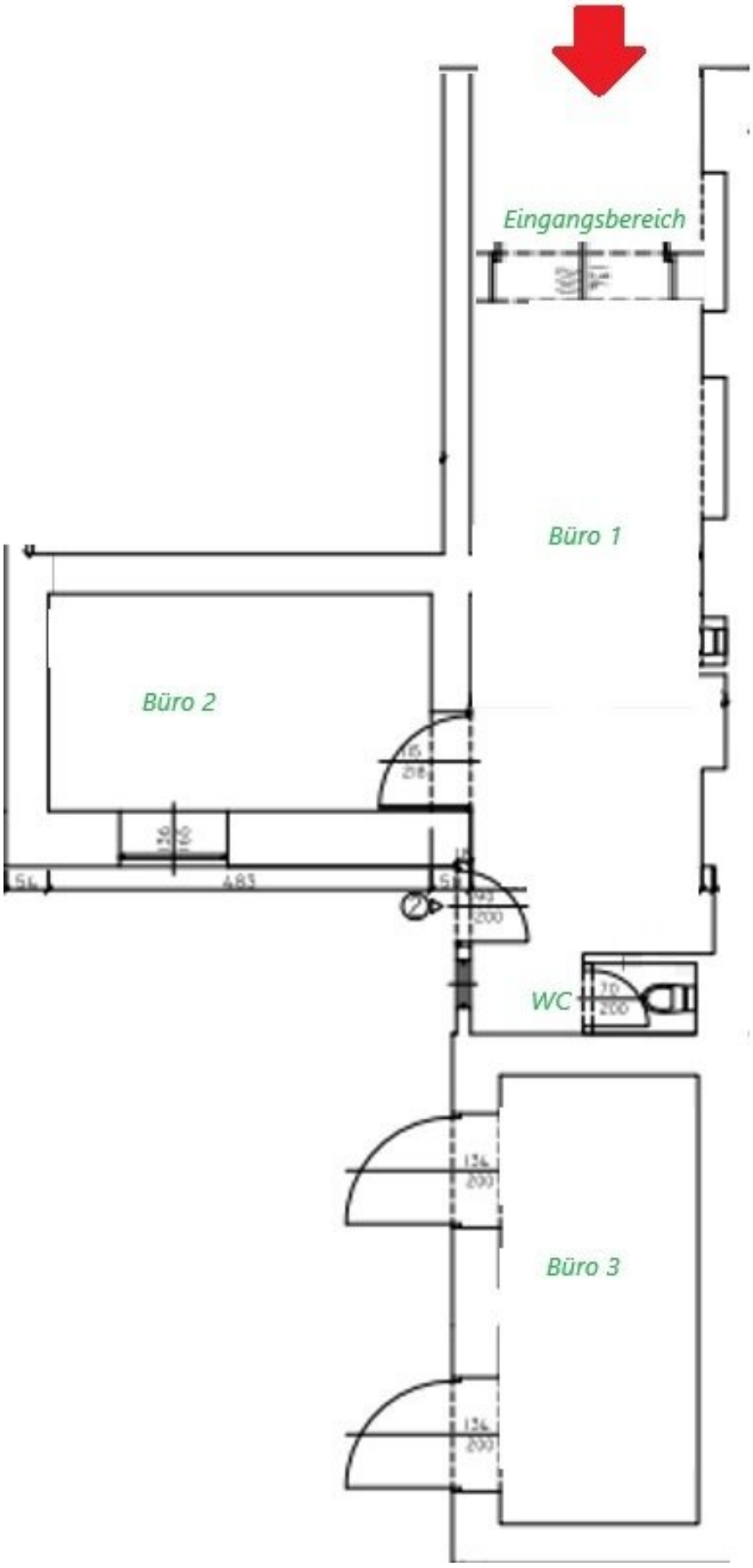
Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic






Eingangsbereich
Büro 1
Büro 2
WC
Büro 3

Objektbeschreibung

Exklusive Büroräumlichkeiten in Graz – Top-Lage nahe Jakominiplatz ab 1.März 2025 verfügbar:

- **Erstklassige Lage:** Die Büroräumlichkeiten befinden sich in der **Klosterwiesgasse 4, 8010 Graz**, nur wenige Schritte vom **Jakominiplatz** entfernt – eine stark frequentierten Gegend der Stadt mit hervorragender Sichtbarkeit.

- **Großzügige Fläche:** Mit **51,39 m²** umfasst die Immobilie **drei separate Büroräume**, ein **WC** und einen **begehbaren Empfangsbereich**.

- **Hochwertige Ausstattung:** Modern saniert mit **Smart-Home-Technologie (KNX-System)** zur Steuerung von Tür, Licht und Raumklima sowie einer **vollständigen Klimatisierung** und **Fußbodenheizung** für höchsten Komfort.

- **Erstklassige Infrastruktur:** Bodentiefe Spots, in die Decke integrierte Beleuchtung, EDV-Verkabelung und gepflegte Sanitärbereiche sorgen für ein professionelles Arbeitsumfeld.

- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Geeignet als **Büro, Praxis, Showroom, Verkaufsfläche, Beratungsstelle, Seminarraum, Schulungszentrum, Atelier, Kosmetik- oder Therapieraum**.

- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Dank großer Fenster sind alle Räume tagsüber angenehm hell und schaffen ein motivierendes Arbeitsklima.

- **Optionaler Parkplatz:** Ein **Stellplatz im Innenhof** kann zusätzlich angemietet werden und bietet komfortable Parkmöglichkeiten.

Diese exklusiven Büroräumlichkeiten vereinen eine **repräsentative Lage** mit modernster

technischer Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in der **Klosterwiesgasse 4**, nur wenige Schritte vom Jakominiplatz entfernt – einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Graz. Die frequentierte Straße sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und bietet eine ideale Werbewirkung für Ihre Geschäftstätigkeit.

Die **51,39 m²** große Bürofläche befindet sich im **Erdgeschoss** und umfasst **drei separate Büroräume**, ein modernes **WC** sowie einen **Empfangsbereich** mit Platz für eine Auslage. Zwei der Büroräume liegen im vorderen Bereich und wurden hochwertig saniert. Ausgestattet mit **Smart-Home-Technologie (KNX)** können Tür, Beleuchtung und Raumtemperatur zentral gesteuert werden – ein klarer Vorteil für effiziente Arbeitsabläufe. Alle Räume sind **voll klimatisiert**, sodass auch im Sommer ein angenehmes Raumklima herrscht. Im Winter sorgt die **Fußbodenheizung** für eine behagliche Wärme.

Das dritte Büro befindet sich im angrenzenden Hofgebäude und verfügt über **zwei Eingänge**, wodurch es flexibel nutzbar ist. Der Raum ist modern gefliest, hell und ebenfalls klimatisiert sowie mit Fußbodenheizung ausgestattet. Große Fenster sorgen in allen Bereichen für eine natürliche Belichtung und ein freundliches Arbeitsumfeld.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch die gesamte Immobilie: **edle Parkettböden, eingebaute Deckenleuchten und bodentiefe Spots**, eine vollständige **EDV-Verkabelung** sowie ein gepflegter Sanitärbereich lassen keine Wünsche offen. Durch die neutrale Gestaltung sind die Räumlichkeiten vielseitig nutzbar, z. B. als **Verkaufsraum, Showroom, Beratungsstelle, Schulungszentrum, Praxis** oder **Atelier**.und vieles mehr....

Ein weiteres Plus ist der **optionale Parkplatz im Innenhof**, der gegen Aufpreis gemietet werden kann und Ihnen oder Ihren Kunden zusätzlichen Komfort bietet.

Die angeführte Gesamtmiete beinhaltet bereits die **Betriebskosten** und die **Umsatzsteuer**. **Strom-, Heizkosten** sowie die Gebühr für den Parkplatz werden separat verrechnet. Die Büroräumlichkeiten sind ab dem **1. März 2025** verfügbar, Besichtigungen sind jedoch bereits jetzt möglich.

Wenn Sie nach einer modernen und zentral gelegenen Gewerbeimmobilie in Graz suchen, die Ihre Geschäftsidee perfekt unterstützt, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Kontaktieren Sie uns gerne – wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartigen Räumlichkeiten persönlich zu zeigen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <50m

Klinik <600m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <300m
Universität <425m
Höhere Schule <400m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <175m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <75m
Autobahnanschluss <4.525m
Bahnhof <900m
Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap