ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Geschäftsfläche im Edelrohbau zur Vermietung – Reininghaus/Unesco Esplanade

LMGUE5190

**Objektnummer: 141/81756**

**Eine Immobilie von Rustler**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel - Ladenlokal |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 251,73 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 16,53 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Gesamtmiete** | 4.259,28 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 3.146,63 € |
| **Miete / m²** | 12,50 € |
| **Betriebskosten:** | 402,77 € |
| **USt.:** | 709,88 € |

**Provisionsangabe:**

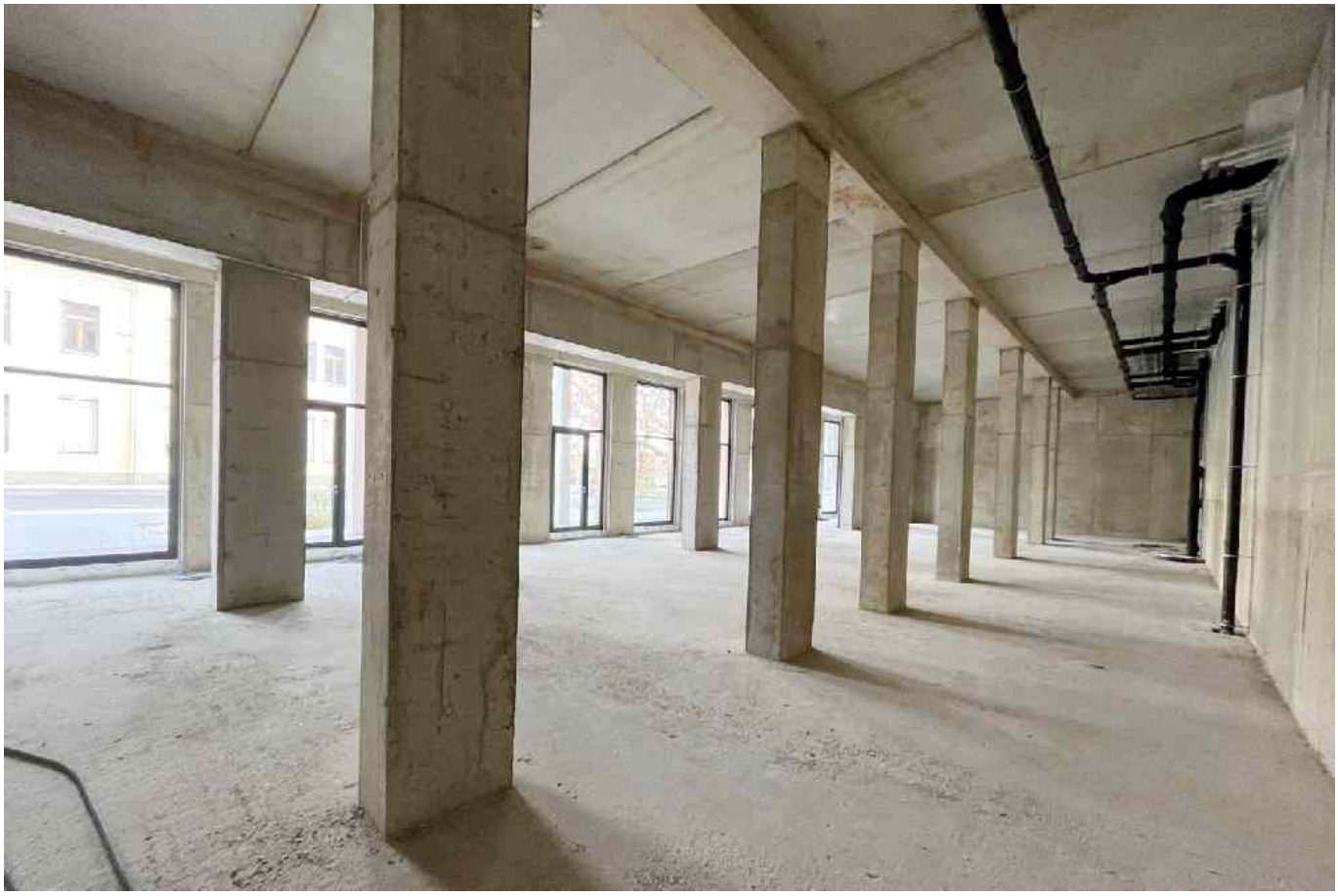
3 BMM

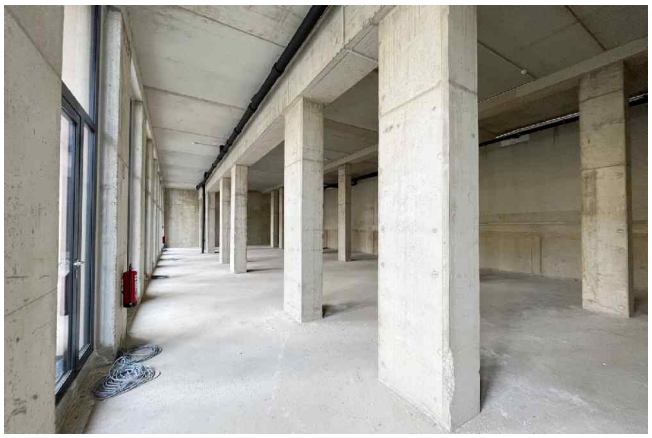
## Ihr Ansprechpartner

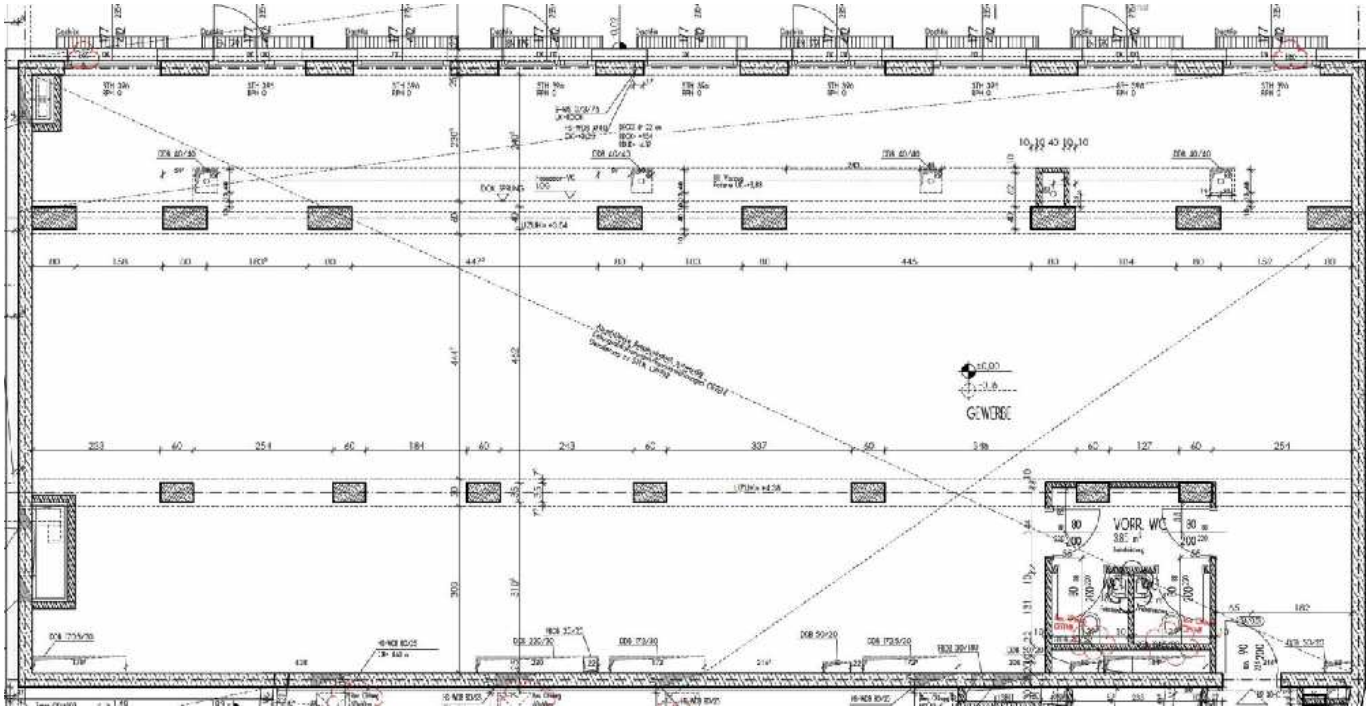
**Florian Schwarzenberger**

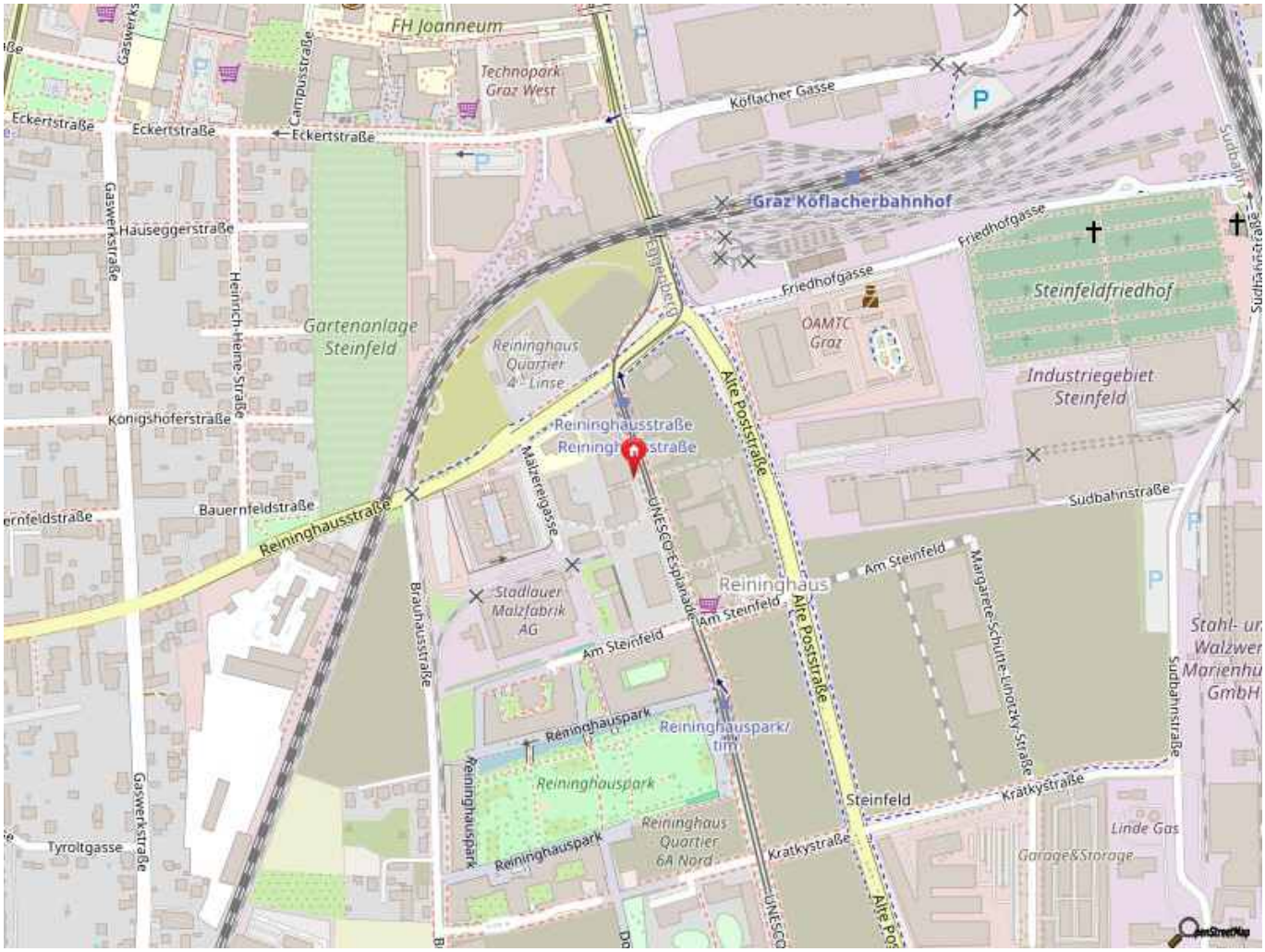
Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 702
H +43 676 834 34 702
F +43 316 9089009 - 702






GEWERBE
VORR. WC


FH Joanneum
Technopark Graz West
Köflacher Gasse
Eckertstraße
Campusstraße
Gaswerkstraße
Graz Köflacherbahnhof
Hauseggerstraße
Heinrich-Heine-Straße
Friedhofgasse
Steinfeldfriedhof
Gartenanlage Steinfeld
Reininghaus Quartier 4 Linse
OAMTC Graz
Industriegebiet Steinfeld
Königshoferstraße
Reininghausstraße
Alte Poststraße
Bauernfeldstraße
Maizeregasse
UNESCO-Esplanade
Südbahnstraße
Am Steinfeld
Reininghaus
Stadlauer Malzfabrik AG
Brauhausstraße
Margarete-Schütte-Lihotzky-Straße
Reininghauspark
Reininghauspark/tim
Steinfeld
Kratkystraße
Linde Gas
Garage&Storage
Reininghaus Quartier 6A Nord
Tyroltgasse

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne Geschäftsfläche im Edelrohbau, die sich in einem zukunftsorientierten Gebäudekomplex an Unesco Esplanade befindet – einer der dynamischsten und am stärksten wachsenden Lagen von Graz. Die Fläche bietet die perfekte Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einem hochattraktiven, aufstrebenden Stadtteil zu etablieren und nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Lage:
Das Gebäude liegt im Herzen des Reininghaus-Areals, einem Zentrum für Urbanität, Innovation und Kultur. Die Unesco Esplanade stellt eine direkte Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und öffentlichen Einrichtungen dar, was für Ihr Unternehmen eine ausgezeichnete Erreichbarkeit garantiert.
Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus modernen Bürogebäuden, gehobenen Wohnanlagen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die hohe Fußgängerfrequenz und die zentrale Lage machen diese Geschäftsfläche zu einer idealen Wahl für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen.

Eckdaten der Fläche:
•Gesamtfläche: ca. 251,73 m²
•Lage im Gebäude: Erdgeschoss
•Zustand: Edelrohbau (übergeben ohne Innenausbau – perfekte Grundlage für individuelle Gestaltung)
•Verfügbarkeit: Ab sofort oder nach Vereinbarung
•Mietbeginn: nach Vereinbarung
•Kündigungsverzicht: nach Vereinbarung

Besondere Merkmale:
•Flexible Raumaufteilung: Die Fläche wird als Großraumfläche übergeben und lässt sich nach Ihren Wünschen in verschiedene Funktionsbereiche unterteilen. Ideal für Open-Space-Konzepte oder individuelle Raumplanungen.
•Moderne Architektur: Hohe Decken und große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten optimale Gestaltungsmöglichkeiten.
•Tageslicht: Die großzügigen Fensterflächen bieten nicht nur eine optimale Belichtung, sondern auch eine hervorragende Sicht auf die Umgebung, was zur Attraktivität der Fläche beiträgt.
•Heizung und Belüftung: Die Vorinstallation für Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen ist bereits vorhanden. Sie können das System nach Ihren spezifischen Anforderungen anpassen und weiter ausbauen.
•Energieeffizienz: Das Gebäude entspricht den neuesten Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
•Barrierefreiheit: Der Zugang zur Geschäftsfläche ist barrierefrei, was sie für eine breite Nutzergruppe zugänglich macht.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:
•Öffentliche Verkehrsmittel: Die Geschäftsfläche ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen für Busse und Straßenbahnen, die schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und in andere Stadtteile gewährleisten.
•Parkmöglichkeiten: Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.
•Gastronomie und Nahversorgung: Einige Cafés und Nahversorger befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Mitarbeiter und Kunden macht.

Nutzungspotentiale:
Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, darunter:
•Büros: Ideal für Unternehmen, die eine moderne, gut erreichbare Adresse suchen.
•Einzelhandel: Durch die zentrale Lage perfekt für Einzelhandelsgeschäfte.
•Dienstleistungsunternehmen: Von Fitnessstudios über Praxen bis zu Co-Working-Spaces – alle Arten von Dienstleistungsunternehmen können hier realisiert werden.

**NÜTZLICHE INFORMATION:**
**Die Stadt Graz gewährt eine Mietförderung für Unternehmen im Stadtteil Reininghaus. Nähere Infos hier: https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1055995.html**

Mietpreis:
Die Miete beträgt € 12,50/m² (Nettohauptmietzins) – faire Konditionen für eine erstklassige Lage.
Die ersten 3 Monate sind mietfrei (HMZ frei)

Kontakt:
Haben Sie Interesse oder möchten Sie sich die Fläche vor Ort ansehen? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Kontaktieren Sie mich bitte unter 0676/834 34 702 oder per E-Mail an schwarzenberger@rustler-stmk.eu

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.