

**"Entfalten Sie Ihr Potenzial: Flexible Flächen für Geschäft und Ausstellung im Puntigamer Einkaufspark 'PEP'!"**



**Objektnummer: 5162/980**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triester Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
Nutzfläche:	473,23 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	3.295,00 €
Kaltmiete	4.597,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	6,96 €
Betriebskosten:	1.302,00 €
USt.:	919,40 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

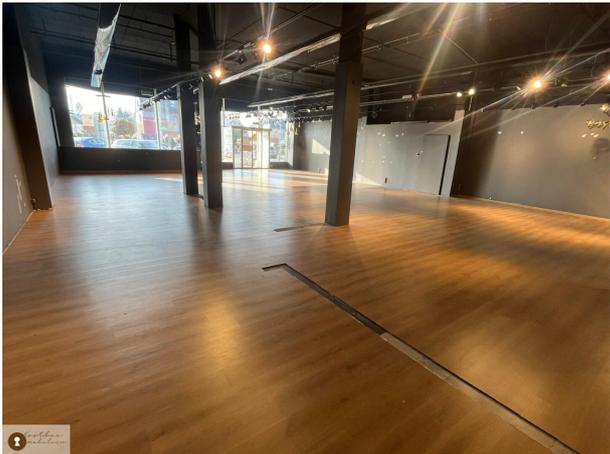
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

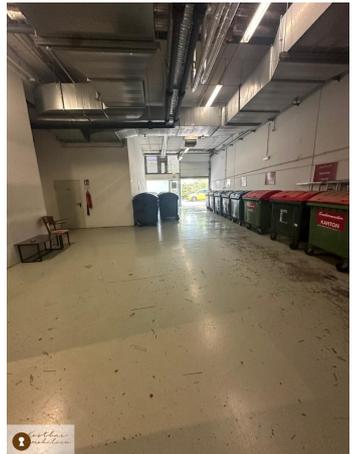
T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

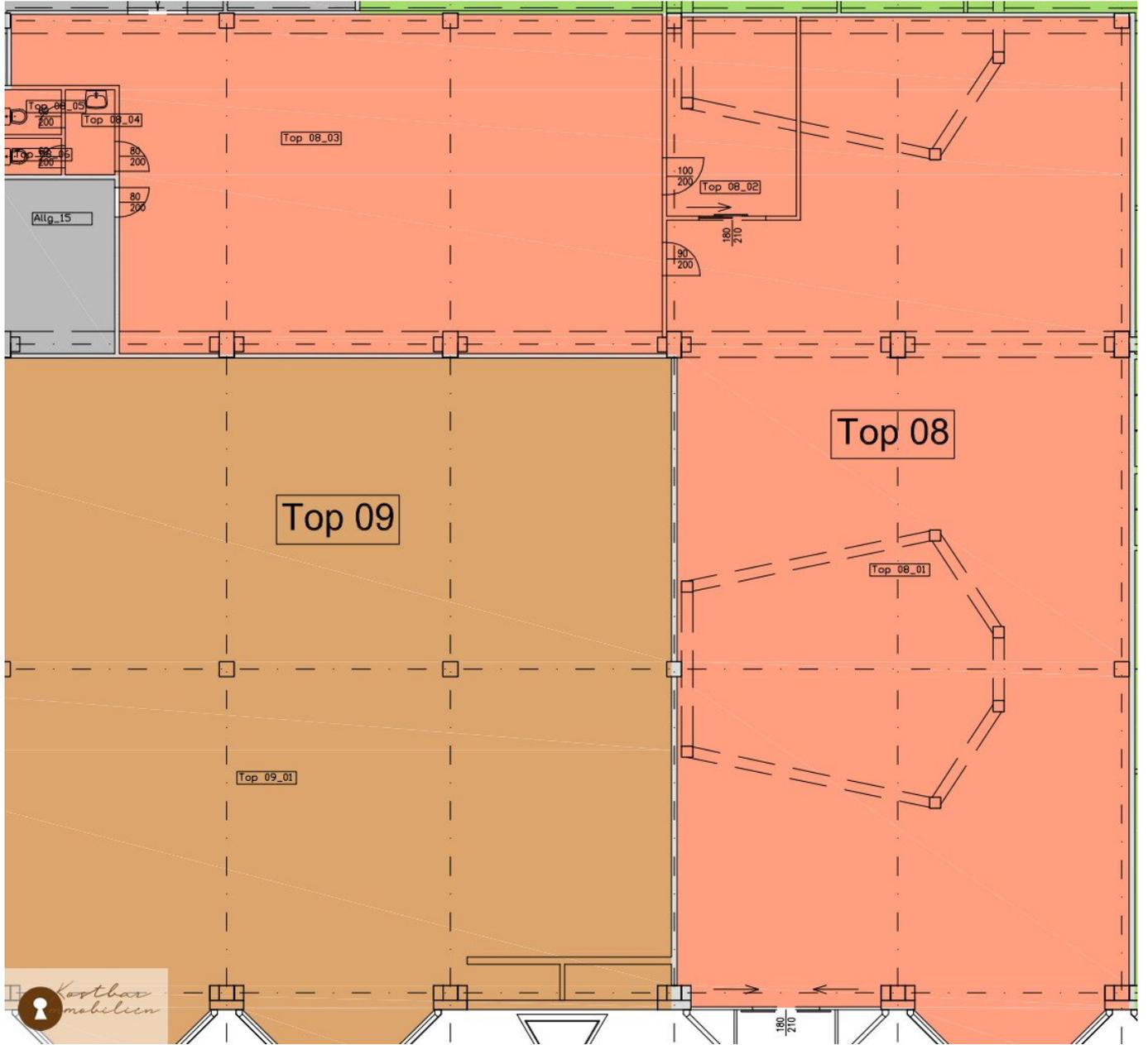
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## **Objektbeschreibung**

### **Attraktive Geschäftsfläche im Puntigamer Einkaufspark "PEP"**

Wir präsentieren Ihnen eine erstklassige Geschäftsfläche in zentraler Lage des Puntigamer Einkaufsparks "PEP", Triester Straße 391, im XVII. Grazer Bezirk Puntigam. Die hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet eine mühelose Erreichbarkeit für sowohl Kunden als auch Lieferanten.

#### **Objektbeschreibung:**

Die großzügige Geschäftsfläche umfasst ca. 473 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Hauptbereich:** Ein weitläufiger, barrierefreier Raum bietet ausreichend Platz für Ihre kreativen Geschäftsideen – sei es für Verkaufsflächen, Büros oder andere gewerbliche Zwecke. Die offene Gestaltung ermöglicht eine individuelle Anpassung an Ihre spezifischen Anforderungen.
- **Sanitärräume:** Zwei separat zugängliche WCs garantieren sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden ein hohes Maß an Hygiene und Komfort.
- **Küche:** Eine separat begehbare Küche steht zur Verfügung und eignet sich hervorragend für Pausen und kleinere Catering-Anlässe.
- **LKW-Zufahrt:** Die vorhandene LKW-Zufahrt sorgt für eine unkomplizierte An- und Ablieferung von Waren, was insbesondere für Logistik- und Lagerprozesse von Vorteil ist (ohne Laderampe).

**Attraktive Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Kunden:** Für eine optimale Erreichbarkeit und einen hervorragenden Service stehen Ihnen und Ihren Kunden großzügige Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der große Parkplatz direkt vor der Geschäftsfläche ermöglicht es Ihren Gästen, bequem und stressfrei anzukommen. Dies schafft eine einladende Atmosphäre und fördert die Kundenzufriedenheit.

**Ausstattung:** Die Geschäftsfläche ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und lässt sich flexibel gestalten, um unterschiedlichen Nutzungskonzepten gerecht zu werden. Die großzügige Fensterfront, die sich ideal als Schaufenster eignet, sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Arbeitsumgebung.

**Nutzungspotenzial:** Dank der zentralen Lage und der großzügigen Fläche eignet sich die Immobilie perfekt für Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsunternehmen.

**Fazit:** Diese komfortable und geräumige Geschäftsfläche im Puntigamer Einkaufspark "PEP" bietet Ihnen die ideale Grundlage zur Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Ambitionen. Profitieren Sie von der erstklassigen Lage und der flexiblen Raumgestaltung, um Ihre Visionen erfolgreich umzusetzen.

## **HARD FACTS:**

- Nutzfläche insgesamt: 473 m<sup>2</sup>
- Hauptmietzins inklusive Betriebskosten & Heizkosten ohne UST: € 4.597,-
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Provision : 3 Bruttomonatsmieten

## **Kontakt:**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!**

**Wir laden Sie herzlich ein, bei uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Entdecken Sie mit uns die Möglichkeiten und lassen Sie sich begeistern! Für Fragen oder zur Terminvereinbarung sind wir werktags jederzeit unter der Telefonnummer +43 699 15915157 für Sie da.**

**Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM freut sich darauf, Sie kennenzulernen!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap