

**++BÜRO/ORDINATION++Attraktive Immobilie in  
verkehrsgünstiger Lage**



**Objektnummer: 3118**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.405,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,30 €
<b>USt.:</b>	281,06 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Parkplatz kostet zusätzlich € 85/Monat (inkl. USt) zzgl. Heizung rd. €138 Brutto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Räumlichkeit, die **als Büro oder Ordination** genutzt werden kann.

- Die **Nettonutzfläche** beträgt **ca. 115 m<sup>2</sup>**.
- Ein großzügiger **Gemeinschaftsraum mit Miele-Küche** sowie vier separat begehbare Räume machen diese Immobilie besonders interessant.
- Eine **Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>** gehört ebenfalls zu dieser Bürofläche.
- Die Räumlichkeiten sind sehr lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, dank der **großen Fensterfronten**.
- Moderne Sanitäreinrichtungen, einschließlich **getrenntem WC und Bad**, sind bereits installiert.
- Die Wohnung ist **mit Fußbodenheizung und Parkettböden** ausgestattet.
- Die Räumlichkeiten befinden sich **im 3. Obergeschoss des Gebäudes** und sind bequem mit dem **Lift erreichbar**.
- **Drei-fach verglaste Schallschutzfenster** sorgen für eine gute Schallisolierung.

Optional kann **ein Stellplatz in der Tiefgarage für € 85 pro Monat (inkl. USt.)** angemietet werden. Dieser befindet sich im Nebengebäude, das über den Keller mit dem Hauptgebäude verbunden ist.

*Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einem professionellen Umfeld einzurichten, das sowohl die Bedürfnisse Ihres Geschäfts als auch den Komfort Ihrer Mitarbeiter berücksichtigt.*

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Büro Ihren geschäftlichen Anforderungen gerecht werden kann.**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen*

*werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap