

## **Modernes Büro im STYRIA CENTER – zentrale Lage mit durchdachtem Grundriss**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 6166**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	136,65 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.580,31 €
<b>Kaltmiete</b>	1.892,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,66 €
<b>USt.:</b>	378,59 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529

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





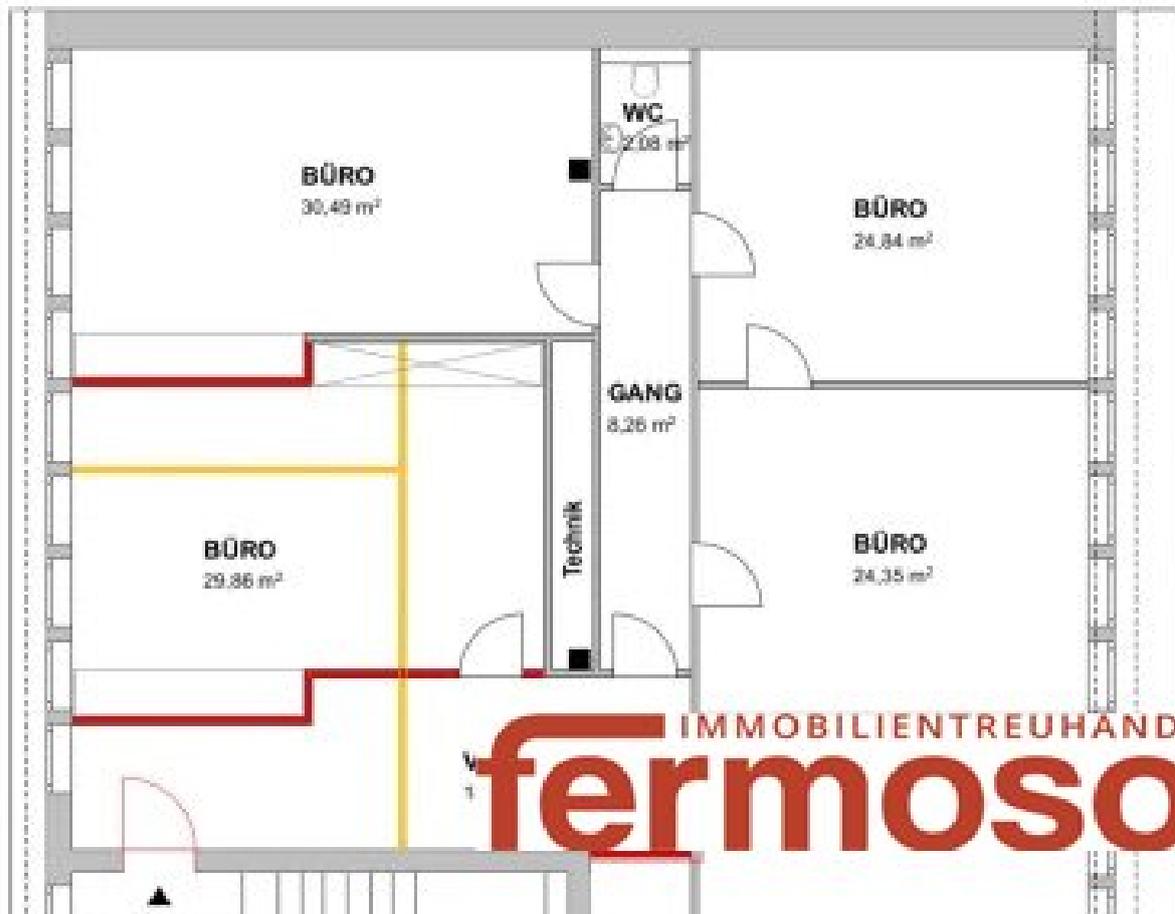
IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



# Objektbeschreibung

**Liebe Unternehmerin, lieber Unternehmer,**

wenn Sie auf der Suche nach einem repräsentativen Bürostandort in zentraler Grazer Lage sind, dann haben Sie mit dieser Einheit im **Styria Center** die passende Lösung gefunden.

Auf **136,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das ideale Bedingungen für effizientes Arbeiten bietet. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Büroräume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld – ob für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Praxen.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **4 getrennt begehbare Büroräume** (ca. 24 – 30 m<sup>2</sup>)
- **Empfangsbereich/Vorraum, Gang und WC-Anlage**
- **Zusätzlicher Schallschutz** für konzentriertes Arbeiten
- **Barrierefreier Zugang** (Lift vorhanden)
- **Hauseigene Tiefgarage** (Stellplätze optional verfügbar)
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** durch klar strukturierte Raumaufteilung

## Top-Lage in der Strauchergasse – Graz-Lend:

- Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
- Kurze Wege zu Bahnhof, Zentrum, Augarten und Kunsthaus Graz
- Fußläufig erreichbar: Supermärkte, Gastronomie, Bank, Post, Apotheke
- Repräsentatives, urbanes Umfeld mit hoher Kundenfrequenz

## Fazit:

Ein Büro mit Stil und Substanz – zentral, funktional und bereit für Ihre Geschäftsidee. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Gewerbefläche im **Styria Center**.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap