

## **Der nächste Level für Ihr Business: Hochwertige Bürofläche mit Galerie und Aussicht**



IMG\_E6497

**Objektnummer: 141/83341**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	91,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.567,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.141,25 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,25 €
<b>USt.:</b>	261,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner

**Gerald Schneidhofer**

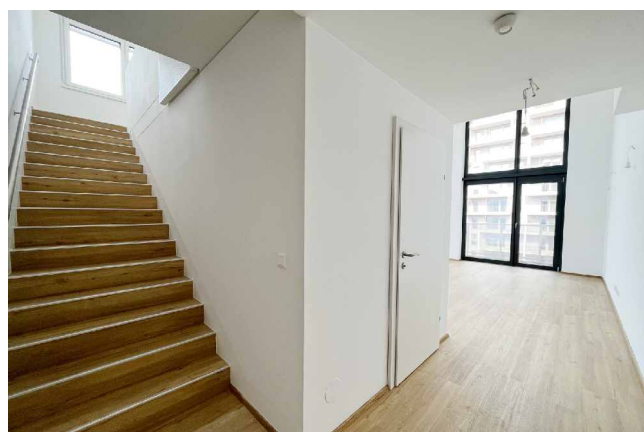
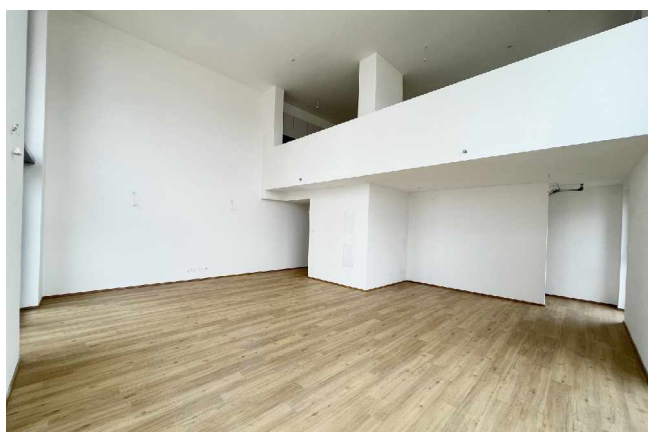
Rustler Immobilien treuhand

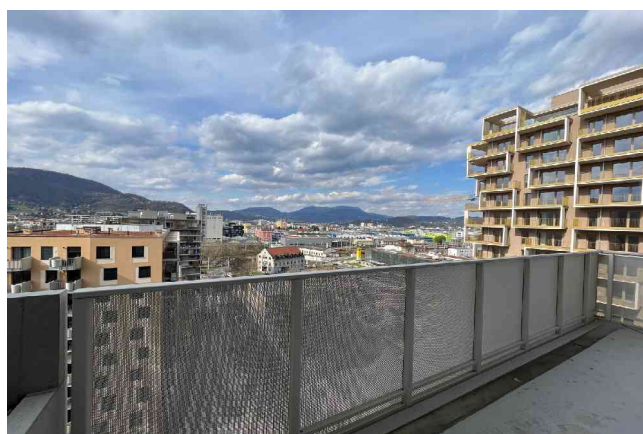
T +43 316 908 900 702

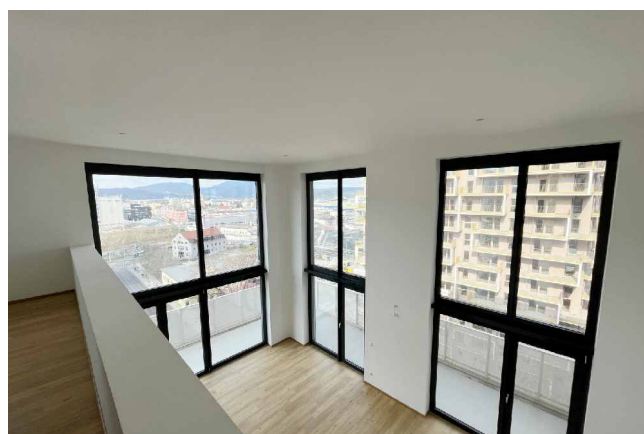
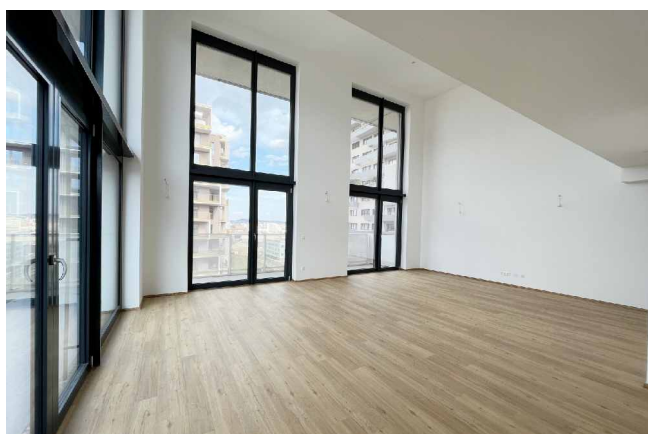
H +43 676 834 34 702

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

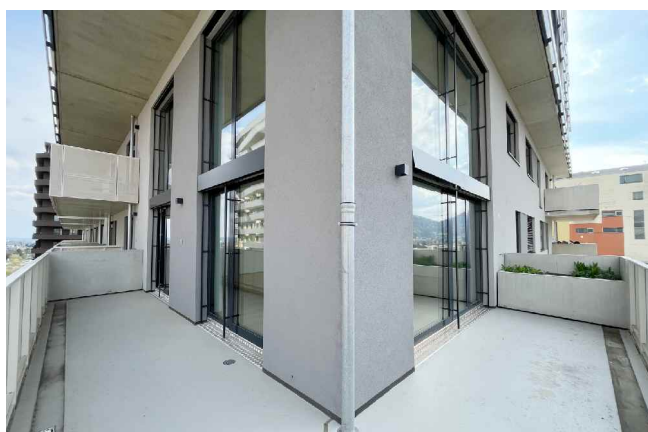
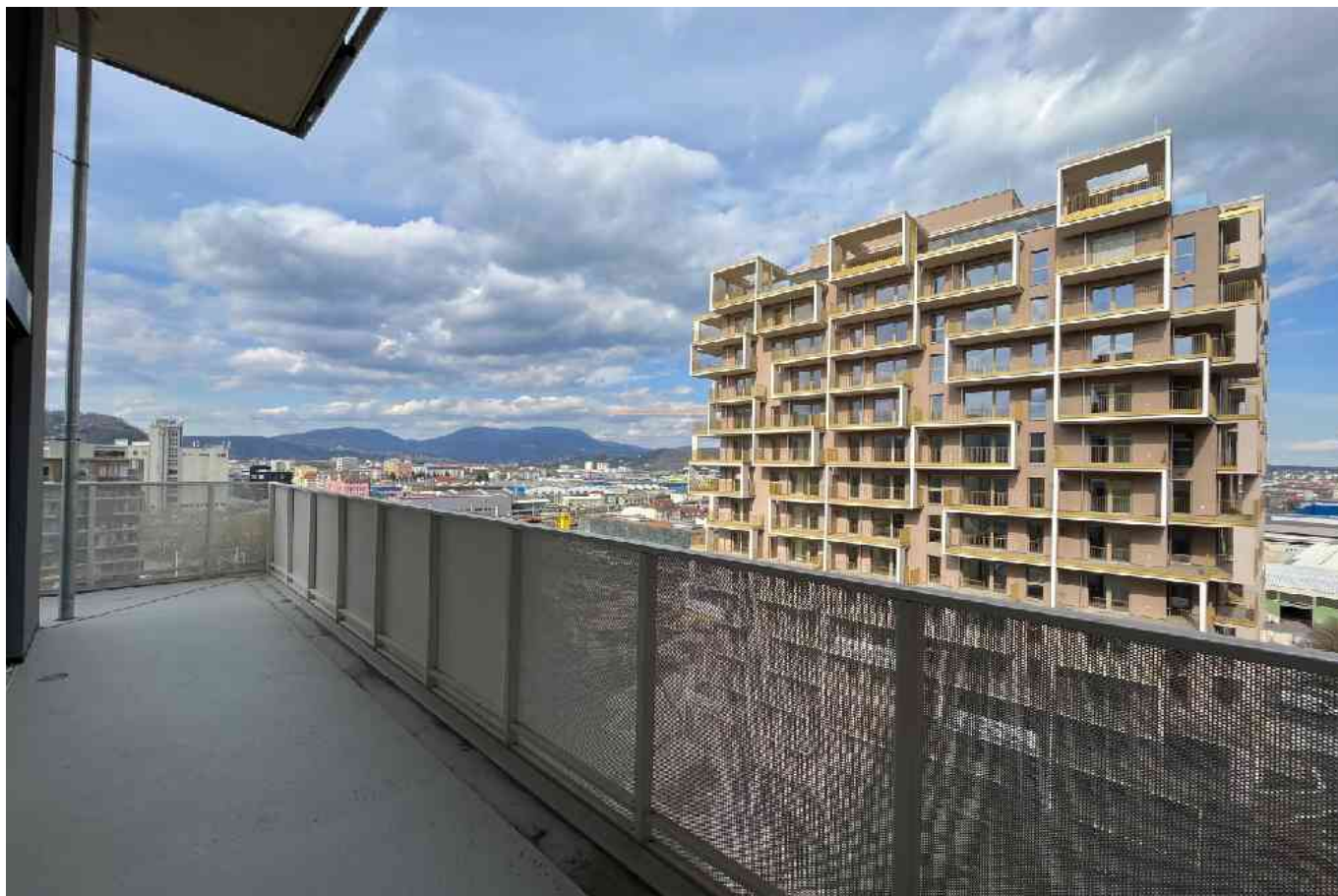


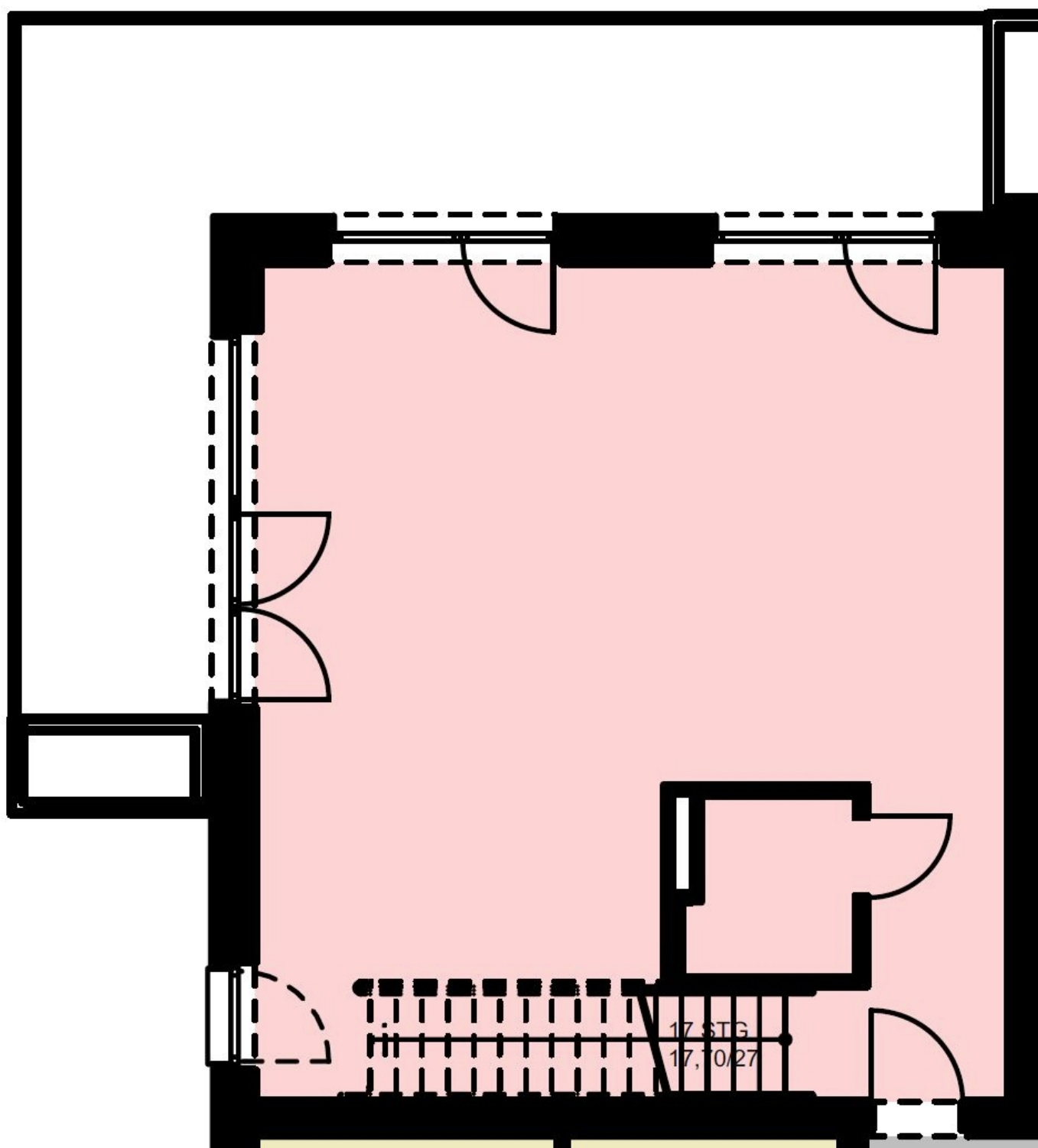


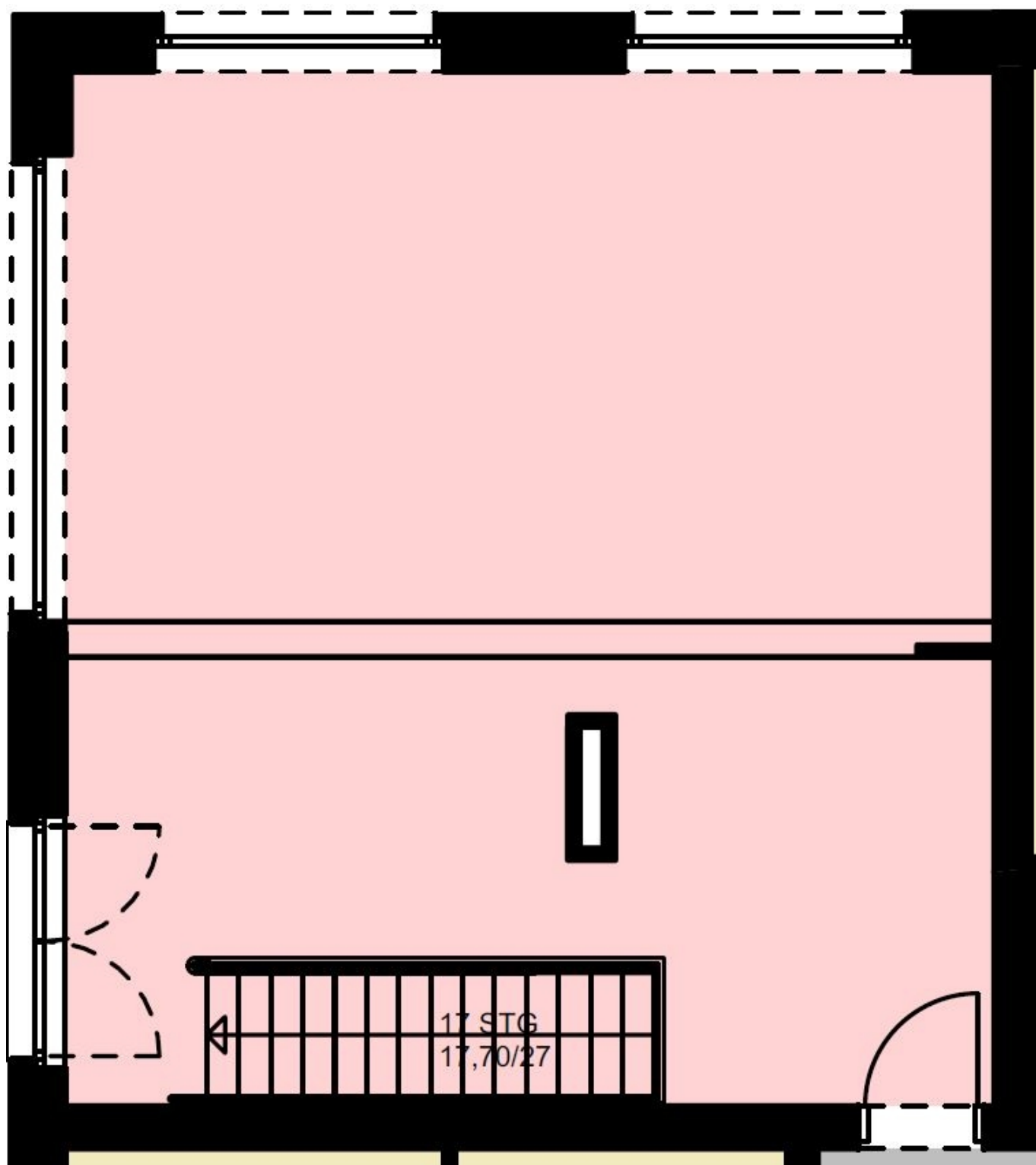




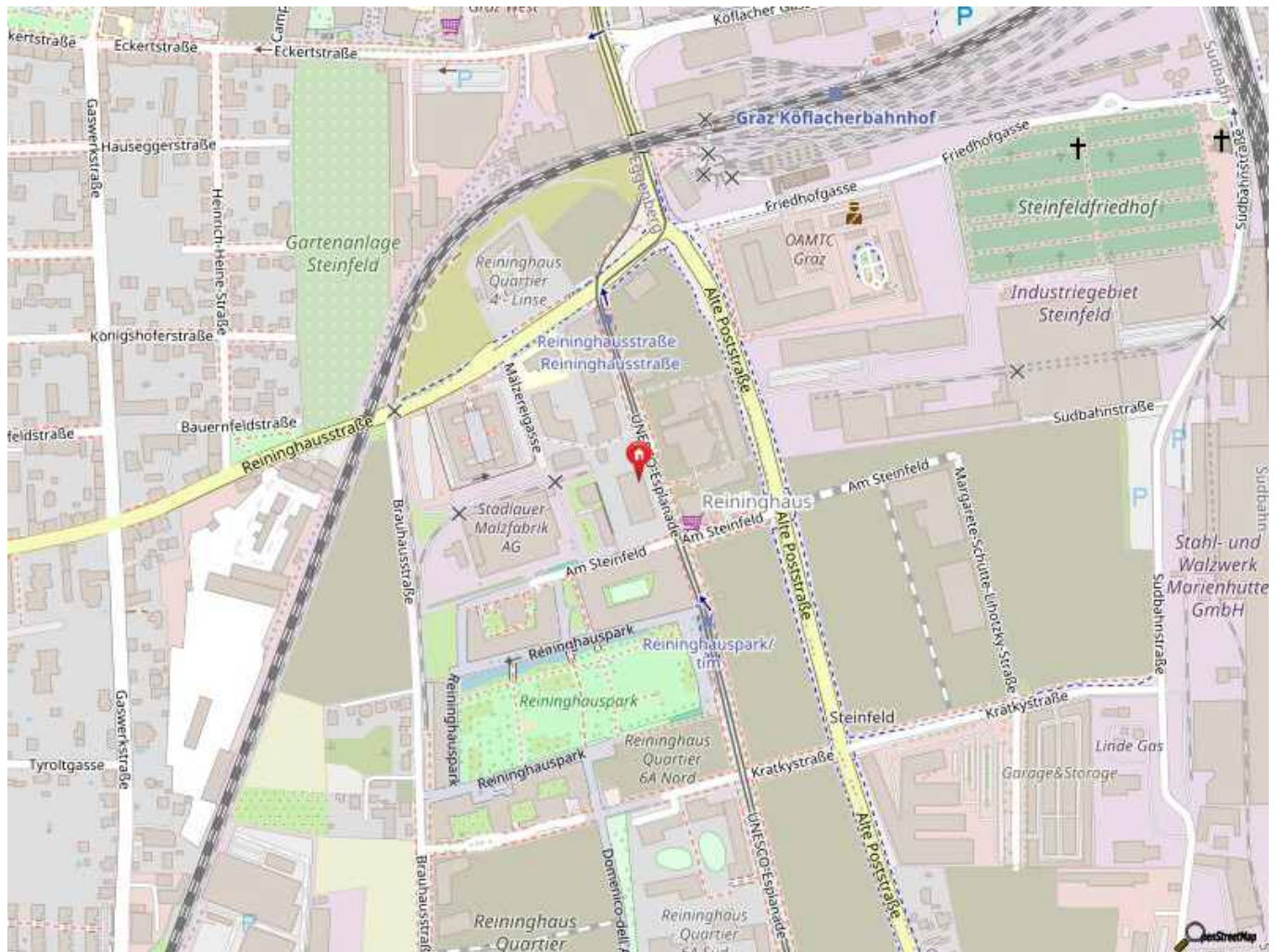












## Objektbeschreibung

### Neujahrsaktion bis Ende Jänner 2026 | 1 Monat Mietfrei

Ein Büro, das begeistert: Ihr neuer Arbeitsplatz im Crown Tower. Suchen Sie einen Ort, der Ihre Mitarbeiter motiviert und Kunden beeindruckt? Dann ist diese hochwertige, lichtdurchflutete Bürofläche im 11. und 12. Stockwerk des modernen Crown Towers genau das Richtige für Sie. Hier arbeiten Sie über den Dächern von Graz und genießen einen atemberaubenden Panoramablick.

Das Herzstück der Fläche ist das einzigartige Loft-Konzept mit einer eleganten Galerie und einem großzügigen Balkon. Auf insgesamt **91,30 m²** finden Sie Raum für Kreativität, Austausch und konzentriertes Arbeiten – alles in einer inspirierenden Umgebung.

**11. Stock:** Ein großzügiger Büroraum empfängt Sie und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

**12. Stock:** Die Galerie mit integrierter Küchenzeile eignet sich perfekt für Teambesprechungen, Pausen oder informelle Treffen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung und moderne Sanitäreinrichtungen sind bereits vorhanden.

#### Lage mit Zukunft:

Der Crown Tower liegt in der begehrten UNESCO Esplanade 8, im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus. Die Kombination aus innovativem Arbeitsumfeld und urbanem Lifestyle ist unschlagbar. Die exzellente Verkehrsanbindung, mit Straßenbahn- und Buslinien direkt vor der Tür, sorgt dafür, dass Sie und Ihre Kunden stets mobil sind. Optional stehen auch Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage zur Verfügung.

#### Ihr nächster Schritt:

Erleben Sie dieses einzigartige Büro live. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Aussicht und dem Ambiente überzeugen.

#### Mietkonditionen:

Nettomiete pro m²: € 12,50

#### Vergebührungskosten:

Abhängig von Befristungsdauer

#### Verfügbar:

ab sofort

#### Befristung:



auf 5 Jahre befristet

**Kontakt:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine wenden Sie sich gerne an mich.



## **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.