

**# Premstätten bei Graz # Büroflächen in verschiedensten  
Größen mit 5 Meter Raumhöhe #**



**Objektnummer: 1149497/11**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8141 Premstätten                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 248,40 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,01                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.831,76 €                       |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 11,40 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 621,00 €                         |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Preise auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 664 16 096 66  
H +43 664 16 096 66

Fläche 2:  
723,77m<sup>2</sup>

Fläche 2.b:  
376,99m<sup>2</sup>

Fläche 2.a:  
346,78m<sup>2</sup>

Fläche 5:  
32,65m<sup>2</sup>

Neue  
Küche

Neue  
Küche

Neue  
Sanitär-  
anlage

Fläche 3.a:  
195m<sup>2</sup>

Mietfläche 2a: 346,78m<sup>2</sup>  
Mietfläche 2b: 418,73m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Objekt:

Zur Vermietung gelangen Büroflächen im 1. OG eines Betriebsobjekts in der Nähe von Graz in **Premstätten**.

Es stehen mehrere Flächen mit Größen zwischen **ca. 33** und **ca. 2.098 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Die Flächen können einzeln als auch gesamt angemietet werden, sind **lichtdurchflutet** und sehr **repräsentativ**. Die Büroräume sind ca. 5m hoch und verfügen über sehr viel Fensterfläche.

Highlight ist ein **großzügiger Empfangsbereich**.

Das repräsentative Gebäude besteht aus einer eingeschossigen Produktionshalle mit angeschlossenem Lager, einem zweigeschossigen Bürogebäude und einem Kellergeschoss.

## Lage:

Das Objekt liegt in **Premstätten**, einer Marktgemeinde wenige Kilometer entfernt von Graz. Es befindet sich direkt an der **Anschlussstelle Kalsdorf (A9 Pyhrn Autobahn – ca. 200 m entfernt)**. Dadurch herrscht eine optimale Anbindung an das nationale Verkehrsnetz. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenfalls ist der Bau einer geregelten Kreuzung geplant.

## Technische Daten:

- Zentralheizung mit **Fernwärme**
- **Lüftungsanlagen** am Dach
- **Kühlgeräte** für Büros und am Dach
- Dachform: **Flachdach**
- Dachdeckung bei Halle und Büro – PVC Folie.

- Teilweise **Massivbau**, Teilweise Skelettbau
- Nord- und Westfront + Ecken: geputzte VWS-Fassade
- Süd- und Ostfront: Halle und Zellenlager aus profiliertem Feinblechpaneel mit Steinwollfüllung
- Sockel bei allen Fronten aus **gedämmten STB - Sandwichplatten**
- Tragende Außenwände: Stahlbetonmassiv als Ortbeton
- Tragende Innenwände: Stahlbeton
- Fenster: Alu-Glas-Fassaden in Pfosten-Riegel-Konstruktion und Sonnenschutzisolierverglasung
- **PV-Anlage am Dach**, ca. 380 kWp
- Höchster technischer Ausstattungsstandard (Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, Sicherheitslager, etc.)

#### **Archivflächen:**

Derzeit ist eine kleine **Lagerflächen** im Erdgeschoß mit **ca. 50m<sup>2</sup>** und eine mit **ca. 230m<sup>2</sup>** frei. Diese können ab sofort angemietet werden.

#### **Parkplätze:**

Es sind ausreichend **Parkplätze** auf der Liegenschaft vorhanden. Diese können als Büromieter um EUR 45,-- zuzüglich 20% USt. angemietet werden.

### **Kleinteilige Vermietung:**

Die Anmietung von Kleinbüros inkl. Besprechungs- oder Archivräumen ist möglich und erfolgt zum Preis von EUR 11,90 /m<sup>2</sup> zuzüglich Betriebs- und einem Stromkosten-Akonto.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. USt.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Polizei <3.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap