

**Hervorragende Büro oder Praxisfläche im Herzen von St. Leonhard in der Friedrich-Hebbel-Gasse 9 – Ihr neuer Standort in Graz!**



**Objektnummer: 5162/1073**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich-Hebbel-Gasse 9
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	835,52 €
Betriebskosten:	165,52 €
USt.:	167,10 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

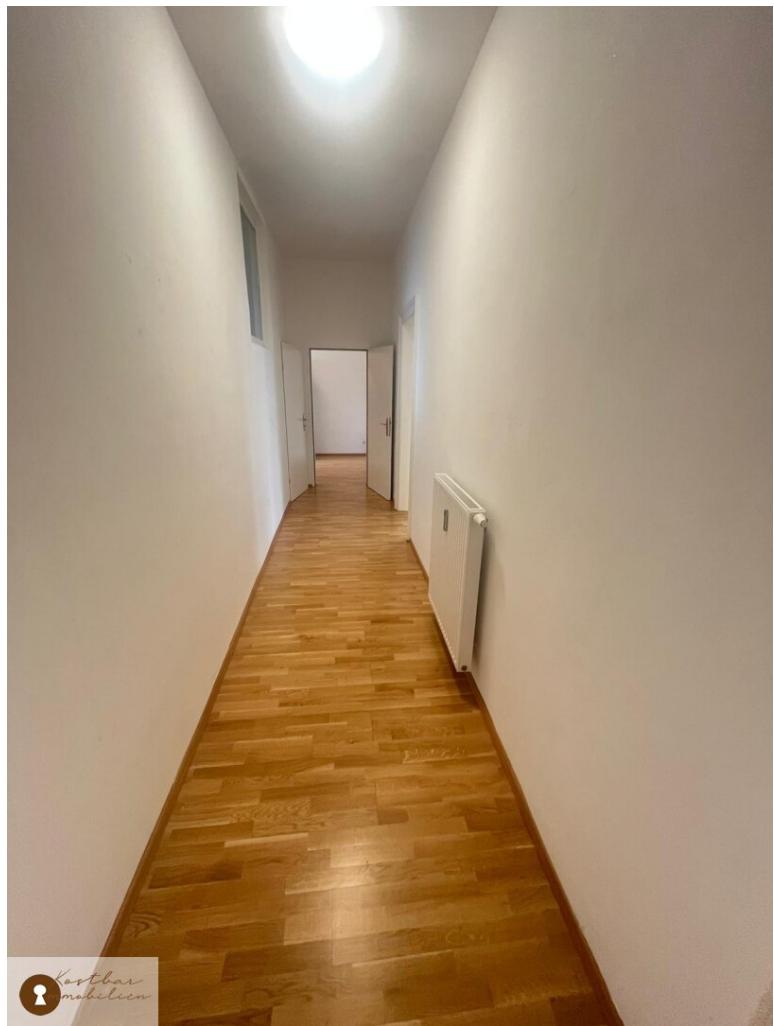
### Patrik Nebel

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

**Kostbar Immobilien: Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive und gut aufgeteilte Büro- oder Praxisfläche in der Friedrich-Hebbel-Gasse 9 Top 02 präsentieren zu dürfen. Ideal geeignet für Selbstständige, Dienstleister oder Praxen, die eine zentrale Lage in Graz suchen!**

**Räumlichkeiten & Ausstattung:** Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem großzügigen, hellen Vorraum, der den Zugang zu den einzelnen Räumen bietet. Geradeaus befinden sich zwei lichtdurchflutete Räume, die flexibel als Büro- oder Behandlungszimmer genutzt werden können. Beide Räume verfügen über jeweils zwei Fenster, sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lassen sich individuell gestalten.

Links vom Eingang finden Sie eine modern ausgestattete Einbauküche mit allen notwendigen Geräten – perfekt für Pausen und Meetings. Die Küche bietet außerdem Zugang zu einem ruhigen Balkon, der sich ideal für entspannte Pausen im Freien eignet.

Das Badezimmer inklusive Toilette ist vom Flur erreichbar und verfügt über ein kleines Fenster für Frischluft und Tageslicht, was den Komfort zusätzlich erhöht.

**Warum diese Büro- oder Praxisfläche?** Diese Fläche vereint Funktionalität mit Flexibilität. Ob für ein kleines Team, Einzelpraxis oder Beratungsstelle – die zentrale Lage in Graz bietet alles, was Sie für Ihren Geschäftserfolg benötigen. Die ruhige Balkonlage sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, während die gut durchdachte Raumaufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

### Highlights auf einen Blick:

**Verfügbar ab: Sofort**

**Nutzfläche: ca. 76,63 m<sup>2</sup>**

**Mietpreis: € 1002,62 monatlich (inkl. Betriebskosten, ohne Heizkosten)**

**Kaution und Provision: jeweils Drei Bruttomonatsmieten**

**Balkon: Ruhig gelegen, zugänglich aus der Küche**

**Geeignet für: Büros, Praxen, Beratungsstellen**

**Jetzt Besichtigung sichern! Nutzen Sie diese Gelegenheit! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Büro- oder Praxisfläche. Für eine schnelle Terminvereinbarung können Sie auch bequem via WhatsApp unter +436601692296 anfragen.**

**Bei Fragen oder für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen werktags unter +43 699 15915157 gerne zur Verfügung.**

***Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM – Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!***

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <200m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.575m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <250m

Universität <450m

Höhere Schule <1.200m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <675m

##### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <375m

Polizei <375m

##### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <3.975m

Bahnhof <1.700m

Flughafen <8.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap