

## **Ihr neuer Firmenstandort in idealem Business-Umfeld I Südosten von Graz**



Bild 1

**Objektnummer: 141/84986**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz-St. Peter
<b>Nutzfläche:</b>	134,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.107,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,57 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,54 €
<b>Heizkosten:</b>	174,81 €
<b>USt.:</b>	351,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

pauschal

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Schneidhofer**

Rustler Immobilientreuhand

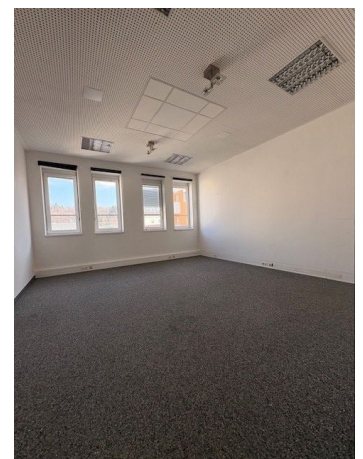
T +43 316 908 900 702

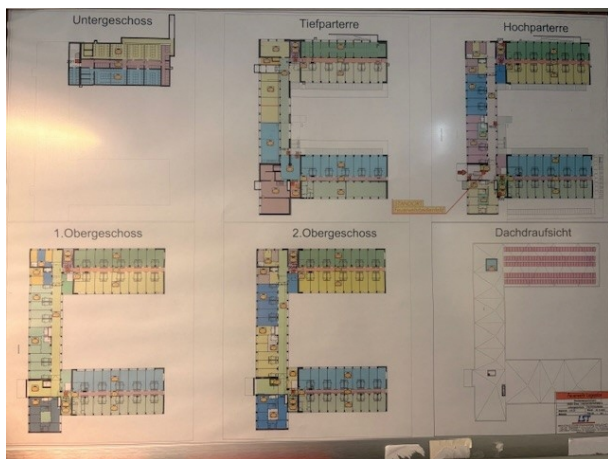
H +43 676 834 34 702

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

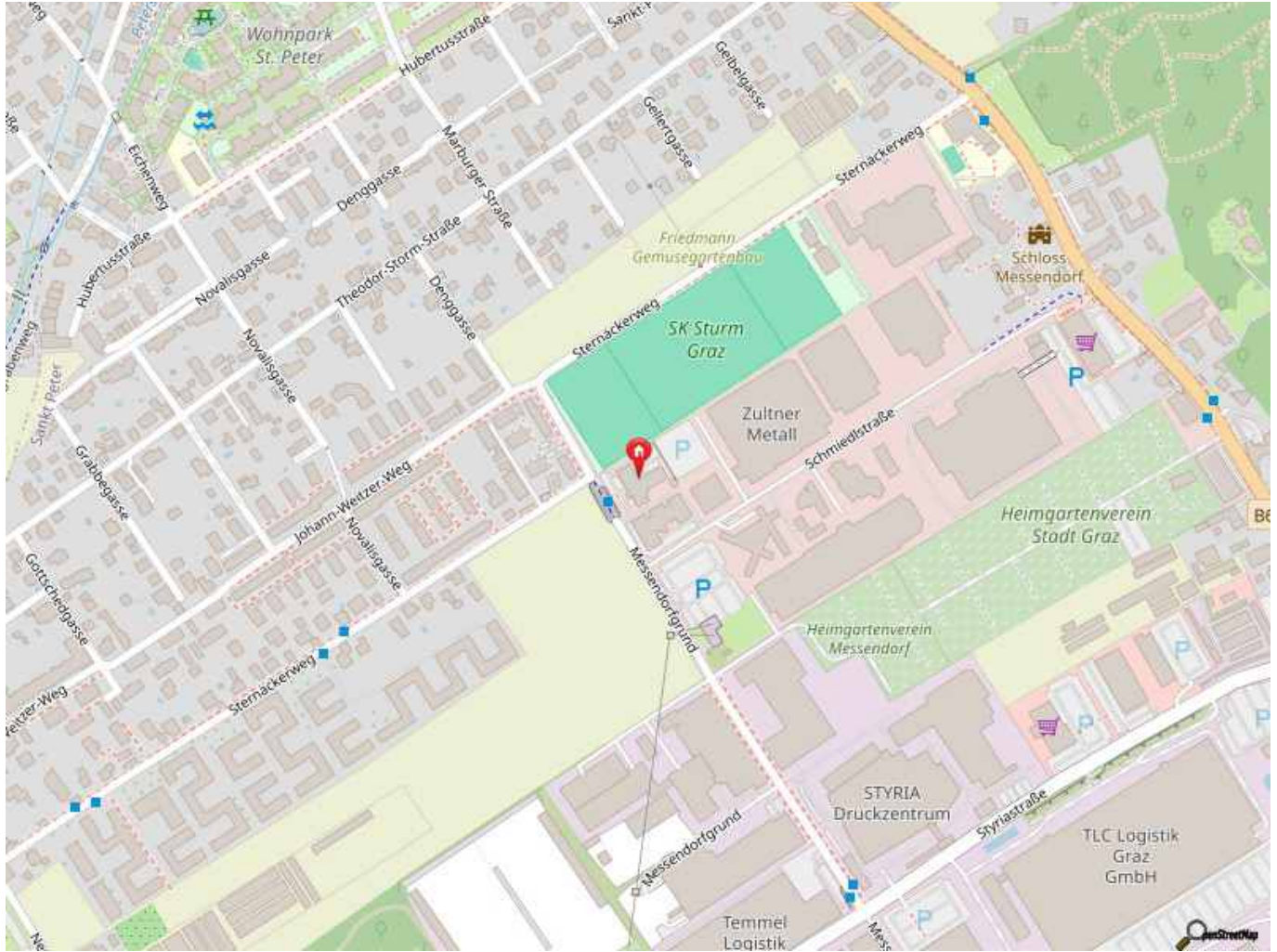












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **moderne Bürofläche** im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Bürogebäudes am **Messendorfgrund 30**, der zu den etablierten Büro- und Gewerbestandorten im Südosten von Graz zählt. Die Lage ist besonders attraktiv für Unternehmen, die eine gute Erreichbarkeit, kurze Wege und ein professionelles Umfeld schätzen.

Mit einer Nutzfläche von **ca. 134,47 m<sup>2</sup>** überzeugt das Büro durch eine klare Raumorganisation, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

### Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Die Büroeinheit gliedert sich übersichtlich und funktional in folgende Bereiche:

- Repräsentativer Empfangsbereich
- Besprechungszimmer für Meetings und Kundentermine
- Drei unterschiedlich große Büroräumlichkeiten, ideal für Einzel-, Team- oder Leitungsbüros
- Großer, zentraler Vorraum als verbindendes Element zwischen den Büroräumen
- Küche für Mitarbeiter
- Serverraum für IT-Infrastruktur
- WC

Ein **Lift** sorgt für komfortablen Zugang – auch für Kunden und Geschäftspartner.

**KFZ-Parkplätze vorhanden:** 30,00,- Nettomiete

Die Fläche ist **ab 01.03.2026 verfügbar** und eignet sich ideal für Dienstleistungsunternehmen, Beratungen, Agenturen, technische Büros oder kleinere Teams mit Kundenverkehr.

### Infrastruktur & Umfeld:

- Sehr gute Anbindung an das Grazer Straßennetz sowie an überregionale Verkehrsachsen
- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Distanz – gut erreichbar für Mitarbeiter
- Zahlreiche Unternehmen, Dienstleister und Betriebe im direkten Umfeld – ideales Business-Umfeld
- Nahversorger, Gastronomie und Versorgungseinrichtungen in kurzer Distanz – praktisch für den Arbeitsalltag

**Jetzt online anfragen oder telefonisch Kontakt aufnehmen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen für eine Besichtigung.**



## **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.