

ERSTBEZUG | Bürofläche in zentraler Lage von Graz



Aussenfoto (1)

Objektnummer: 141/85327
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Zimmer:	1
WC:	2
Gesamtmiete	1.332,60 €
Kaltmiete (netto)	1.330,20 €
Betriebskosten:	2,00 €
USt.:	0,40 €
Provisionsangabe:	

3 BMM

Ihr Ansprechpartner



Gerald Schneidhofer

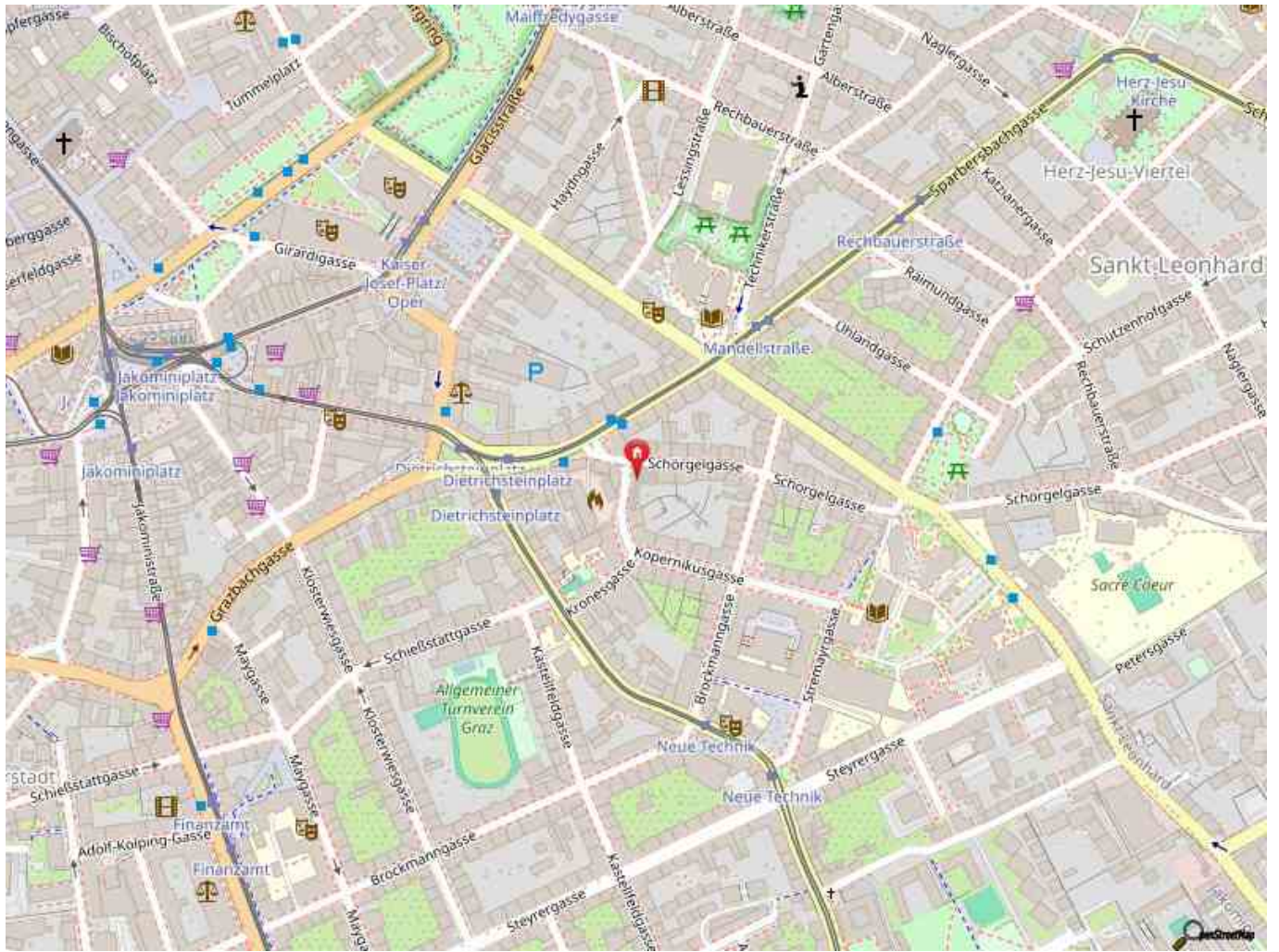
Rustler Immobilientreuhand

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

Diese vielseitig nutzbare Büroeinheit in der Schörgelgasse 4 überzeugt **durch flexible Gestaltungsmöglichkeiten (bis Mitte April)** sowie eine attraktive Lage nahe dem Grazer Stadtzentrum.

Die Gesamtfläche von **84,19 m²** umfasst neben der Büroräumlichkeit auch einen Sanitärbereich und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – vom klassischen Büro über Praxisräume bis hin zu kreativen Arbeitswelten.

Die Räumlichkeit zeichnet sich durch eine angenehme Arbeitsatmosphäre aus und lässt sich noch flexibel gestalten. Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen ein freundliches Ambiente.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein im Keller gelegenes **Lager mit einer Fläche von 23,06 m²** anzumieten. Dieses verfügt dank eines großzügigen Lichtschachtes über natürliches Licht und eignet sich hervorragend als Archiv-, Lager- oder Nebenfläche.

Highlights:

- 84,19 m² Bürofläche inkl. Sanitärbereich
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Helle Räumlichkeiten
- Optional anmietbares Lager (23,06 m²) mit Tageslicht
- Zentrale und gut erreichbare Lage

Mietpreis: netto € 1332,60,-

Fertigstellung: 01.07.2026

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der Schörgelgasse in einer gut etablierten und gefragten Lage von Graz, die sowohl durch ihre Nähe zum Stadtzentrum als auch durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung, was eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und ruhigem Arbeitsumfeld schafft. Zahlreiche Unternehmen, Dienstleister sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ein attraktives Umfeld für verschiedenste Branchen.

Standortvorteile für Mieter:

- Zentrale Lage mit hoher Erreichbarkeit
- Attraktives Umfeld für Kunden- und Mitarbeiterfrequenz
- Vielfältige Infrastruktur im direkten Umfeld
- Angenehmes Arbeitsumfeld durch gewachsene Nachbarschaft





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.