

## Graz - Straßgang - Geschäftslokal- 144 m<sup>2</sup> - Parkplatz

KAHLER  
IMMOBILIEN OG

GRAZ -STRASSGANG -GESCHÄFTSFLÄCHE

PARKPLATZ

NFL 144 M<sup>2</sup>

LOGGIA

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986343**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Adresse                | Kärntner Straße                |
| Art:                   | Büro / Praxis - Bürofläche     |
| Land:                  | Österreich                     |
| PLZ/Ort:               | 8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang |
| Baujahr:               | 2000                           |
| Zustand:               | Modernisiert                   |
| Alter:                 | Neubau                         |
| Bürofläche:            | 143,45 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                | 1                              |
| WC:                    | 1                              |
| Stellplätze:           | 1                              |
| Kaltmiete (netto)      | 1.434,50 €                     |
| Kaltmiete              | 1.601,98 €                     |
| Betriebskosten:        | 167,48 €                       |
| Heizkosten:            | 169,90 €                       |
| USt.:                  | 354,38 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                                |

Gesamtmiete versteht sich inkl. BK/HK/USt

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kahler**

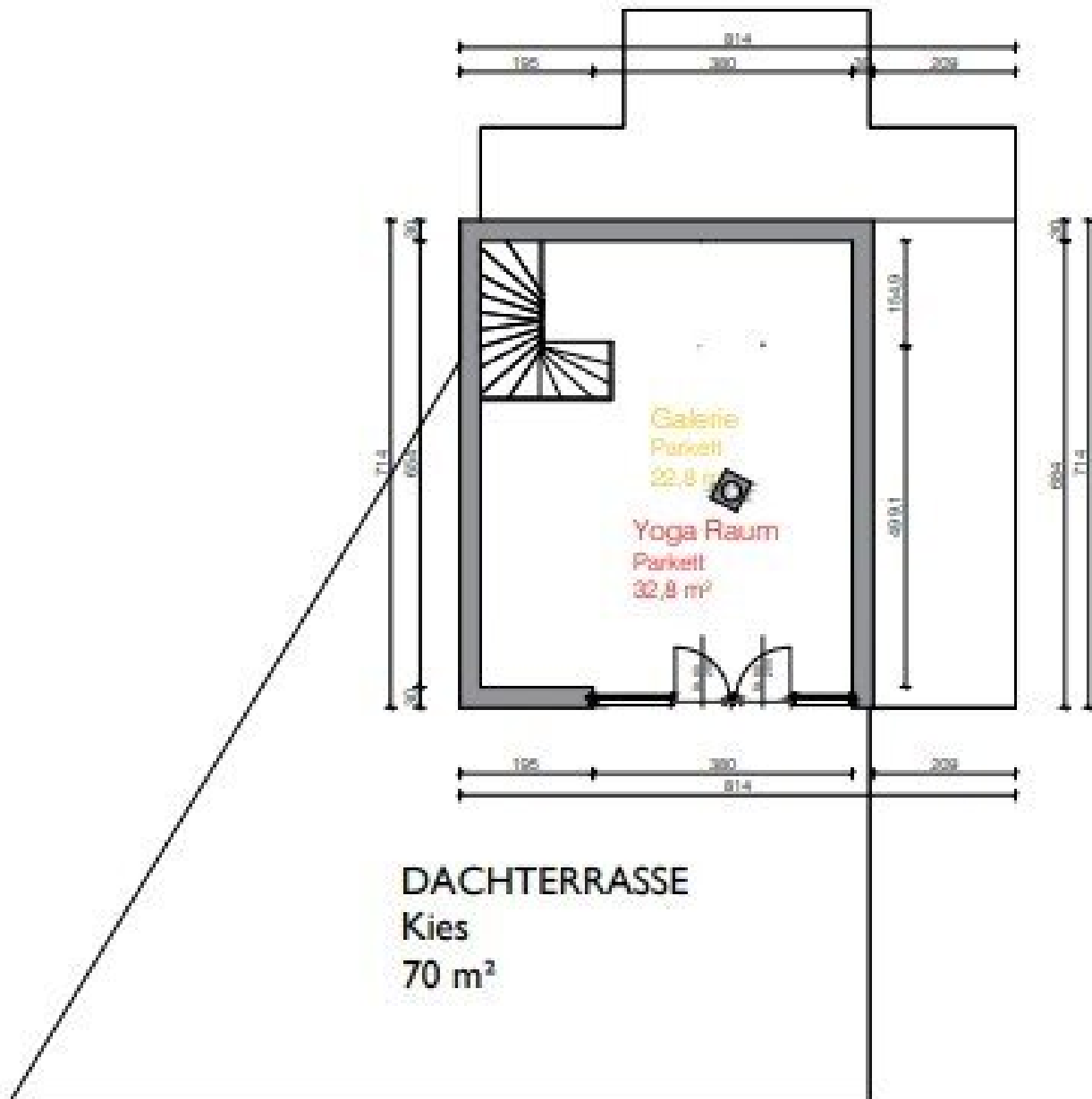






# DACHGESCHOSS M. 1:100

Wohn-Nutzfläche: 32,8 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Geschäftsfläche umfasst ca 145 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 2 Etagen (2. und 3. Obergeschoß)

Aufteilung

2 OG:

- Vorraum
- Besprechung/Empfang
- Geschäftsfläche
- Kaffeeküche
- WC
- Abstellraum
- Verglaste Loggia (ca 13 m<sup>2</sup>)

3. OG

- Geschäftsfläche

**Die ca 144 m<sup>2</sup> große, hochwertige Bürofläche befindet sich im 2. und 3. Obergeschoß eines sehr zentral gelegenen Geschäftsgebäudes direkt an der Kärntnerstraße. Ob als Büro, Ordination oder Geschäftsräumlichkeit bietet die Liegenschaft vielerlei Nutzungsmöglichkeiten.** Das Objekt besteht aus 2 Büroräumlichkeiten, einer Sanitäreinrichtung, einer Küche, einem Empfangsbereich und einem Abstellraum. Ein Parkplatz ist im Mietpreis inkludiert.

Miete versteht sich inkl. BK/HK/USt.

Kaution 3 BMM

Maklerprovision 2 BMM zzgl 20% USt.

Moderne Büro- und Praxisfläche in 8053 Graz – Ihr neuer Standort für Erfolg und Wachstum

Suchen Sie eine attraktive und repräsentative Büro- oder Praxisfläche in Graz? Dann ist diese modernisierte Immobilie in der 2. Etage genau das Richtige für Sie! Mit einer großzügigen Fläche von 2 Räumen bietet diese Einheit die ideale Basis für Einzelunternehmer, Start-ups oder professionelle Praxen, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Lage legen.

Die Mietfläche besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Parkettböden sorgen für eine elegante Optik und einfache Pflege, während die Fernwärmeheizung für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die massiven Wände garantieren eine solide Bauweise und eine ruhige Arbeitsatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia – ein großzügiger Balkonbereich, der viel Tageslicht hereinlässt und Ihnen die Möglichkeit bietet, in der Pause frische Luft zu schnappen oder kreative Ideen zu sammeln. Für Ihren Fuhrpark steht ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie und Ihre Kunden jederzeit bequem parken können.

Die integrierte Teeküche ermöglicht es Ihnen, kleine Pausen schnell und unkompliziert zu gestalten. Ein separates WC rundet das Angebot ab und sorgt für maximalen Komfort im Arbeitsalltag.

Die Lage in 8053 Graz ist optimal: Dank perfekter Verkehrsanbindung mit Buslinien und direktem Autobahnanschluss erreichen Sie Ihr Büro schnell und unkompliziert. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, einem Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum. Diese Infrastruktur macht den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden äußerst attraktiv.

Die monatliche Miete von 1.922,38 € spiegelt die hochwertige Ausstattung und die ausgezeichnete Lage wider und bietet Ihnen eine hervorragende Möglichkeit, Ihr Unternehmen in einem modernen Umfeld zu etablieren.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich diese top ausgestattete Büro- oder Praxisfläche in Graz – der perfekte Standort für Ihre beruflichen Ziele! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <2.000m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap