

**Großzügiges Büro mit 6 Zimmern in Graz 8020 – 274m<sup>2</sup>,  
top Ausstattung, 3.438 € mtl.**



**Objektnummer: 7775/263**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Schererstrasse 5            |
| Art:                          | Büro / Praxis - Bürofläche  |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                   |
| Baujahr:                      | 2004                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 273,98 m²                   |
| Bürofläche:                   | 273,98 m²                   |
| Zimmer:                       | 6                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 50,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 0,88               |
| Kaltmiete (netto)             | 1.955,00 €                  |
| Kaltmiete                     | 2.865,00 €                  |
| Miete / m²                    | 7,14 €                      |
| Betriebskosten:               | 910,00 €                    |
| Heizkosten:                   | 330,00 €                    |
| USt.:                         | 639,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

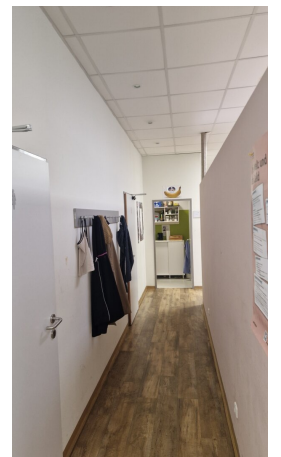
10.314,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58







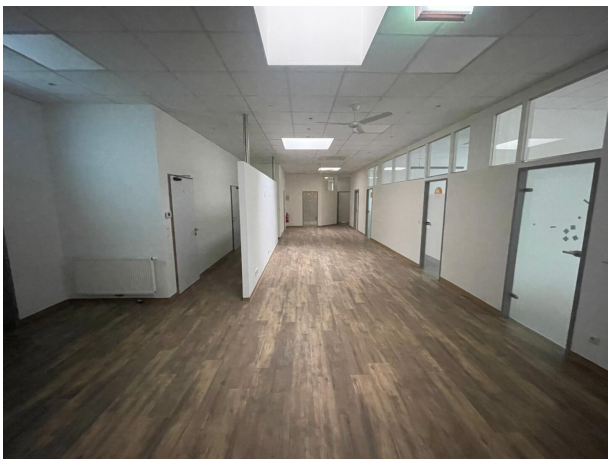


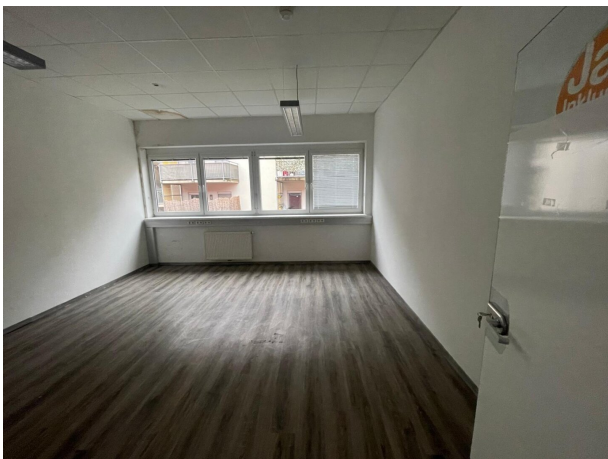


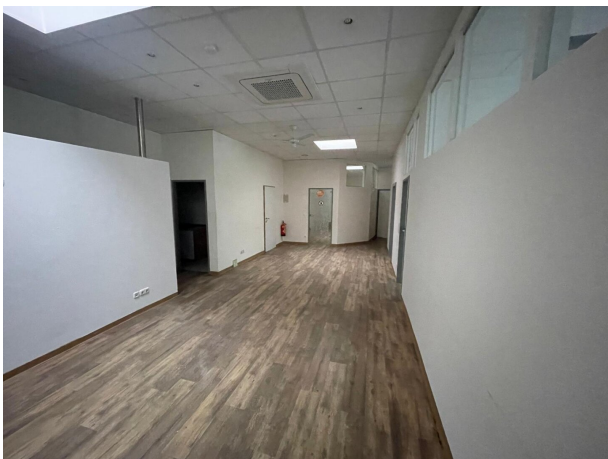










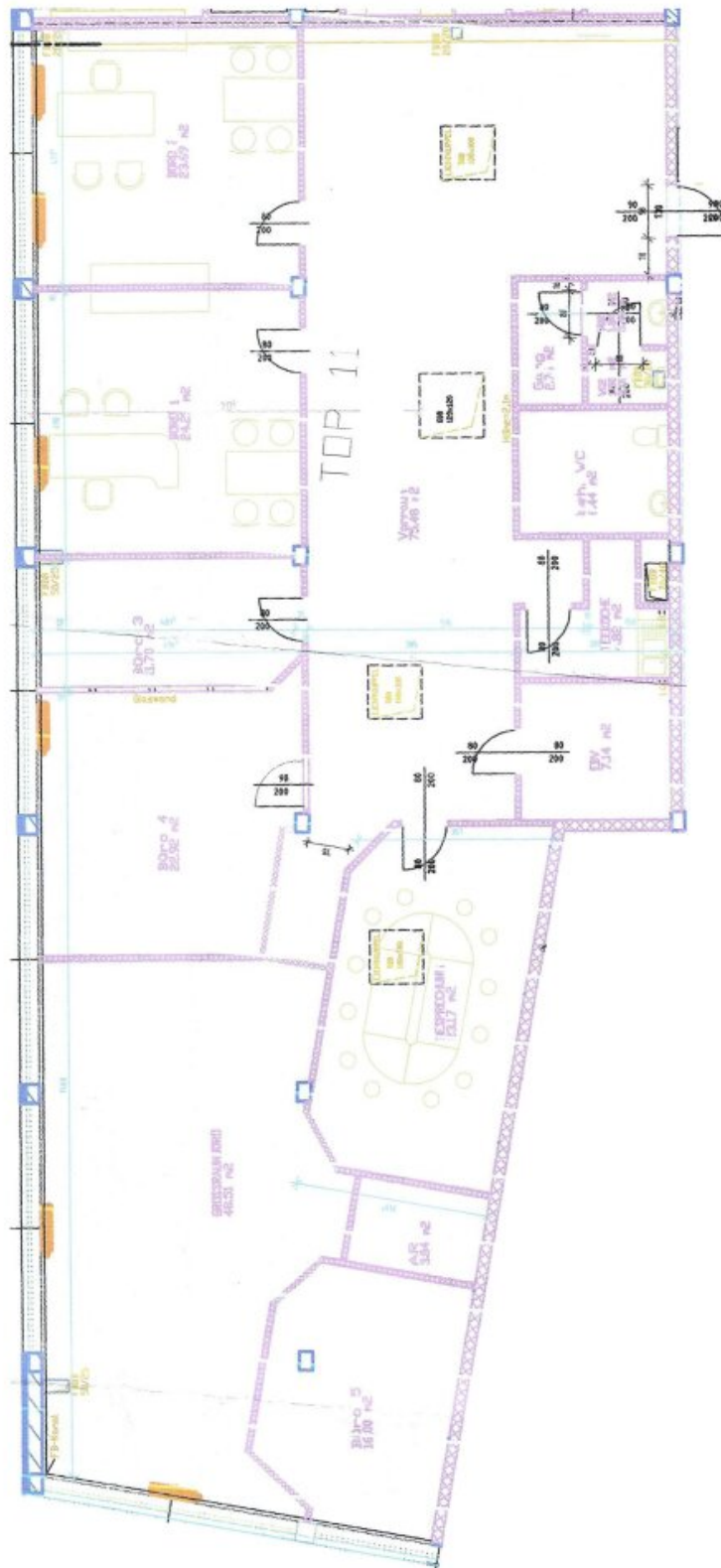


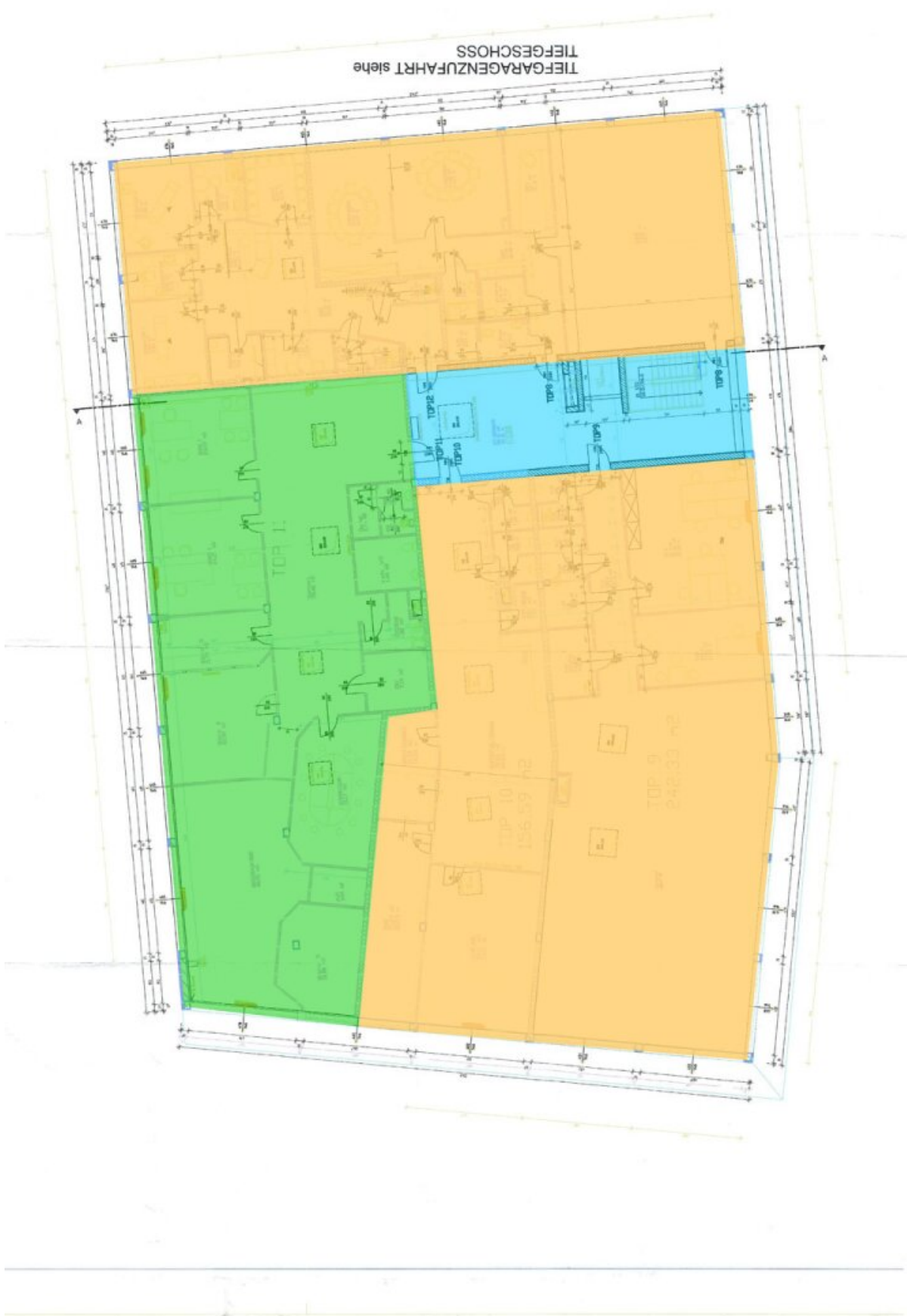




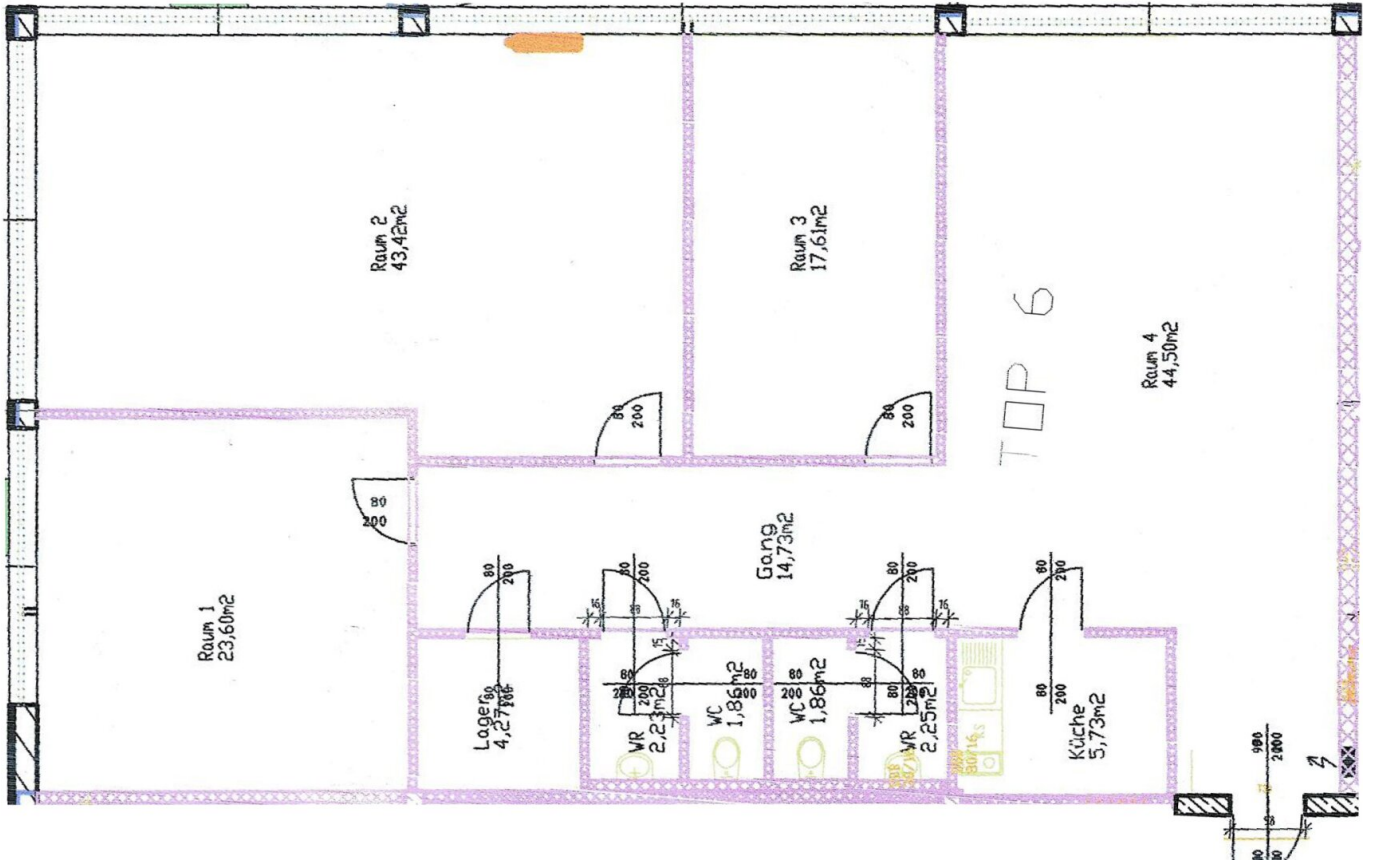


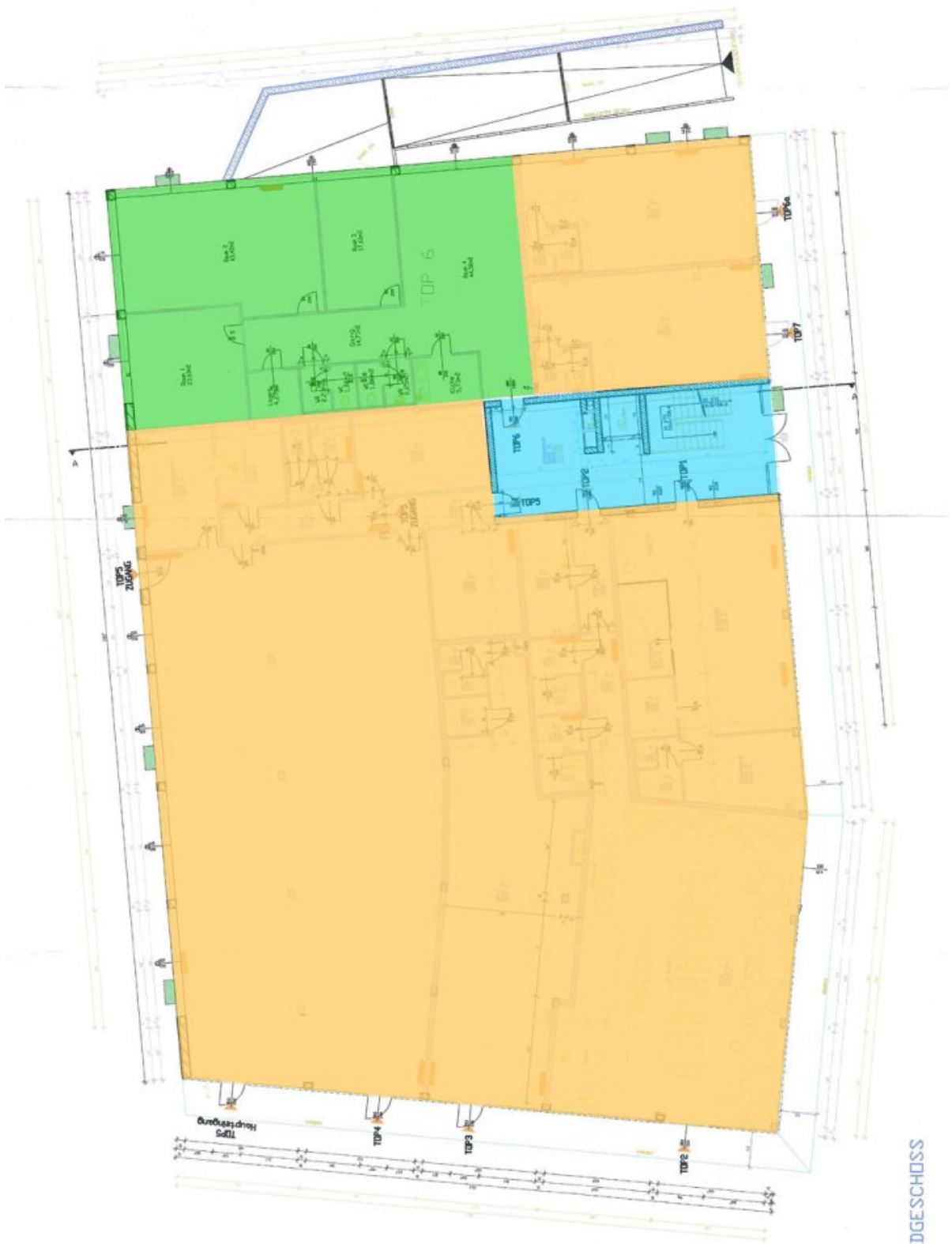






TIEFGARAGENZUFABRT siehe  
TIEFGESCHOSS





ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

Attraktive Büro- und Praxisfläche in zentraler Lage von 8020 Graz – Ihr neuer Standort für erfolgreiches Arbeiten!

Diese großzügige Bürofläche im 1. Obergeschoss bietet auf 273,98 m<sup>2</sup> viel Raum für Ihre individuellen Geschäftsideen. Insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Praxisräume, Einzelbüros oder großzügige Arbeitsbereiche. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch einen modernen und hellen Gesamteindruck.

Adaptierbar mit dem Büro im Erdgeschoss 159,66m<sup>2</sup>, Kundenparkplätze befinden sich vor der Immobilie. Zusätzlich können Tiefgaragenparkplätze um € 55,00 Netto dazu angemietet werden.

Zwei separate WCs sorgen für Komfort und Funktionalität im Arbeitsalltag. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat verbinden ansprechende Optik mit pflegeleichter Handhabung. Außenliegender Sonnenschutz sowie offenbare Fenster garantieren angenehmes Raumklima und ausreichend Tageslicht. Dezenle Deckenleuchten schaffen eine freundliche und produktive Arbeitsatmosphäre.

Die Lage in Graz-Steiermark ist nicht nur verkehrstechnisch optimal angebunden, mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sondern bietet auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. So profitieren Sie und Ihre Mitarbeiter von kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die monatliche Miete von 3.438,00 € ermöglicht Ihnen eine hochwertige Büro- oder Praxisnutzung in einer der begehrtesten Gegenden von Graz. Ob Sie ein etabliertes Unternehmen repräsentieren oder den Start in die Selbstständigkeit planen – diese Immobilie bietet Ihnen den passenden Rahmen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neuen Büro- oder Praxisräume mit optimaler Ausstattung und unschlagbarer Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <100m

Klinik <1.175m

Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <100m

Universität <1.675m

Höhere Schule <1.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <2.400m

**Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <450m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <2.775m

Bahnhof <775m

Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap