

## **8020 Graz: Attraktive Bürofläche mit bis zu 640m<sup>2</sup> mietbar!**



Berechnungszimmer.

**Objektnummer: 141/72330**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	244,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Gesamtmiete</b>	4.469,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.891,56 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	11,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	832,79 €
<b>USt.:</b>	744,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



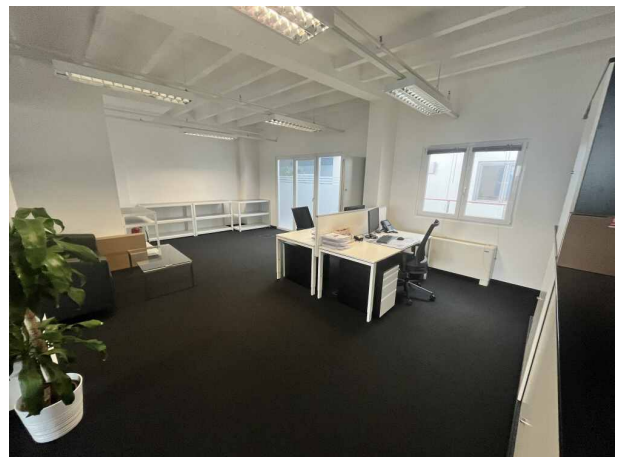
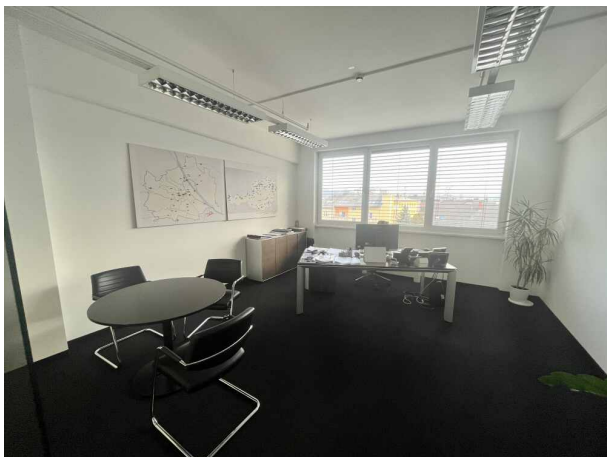
**Gerald Schneidhofer**

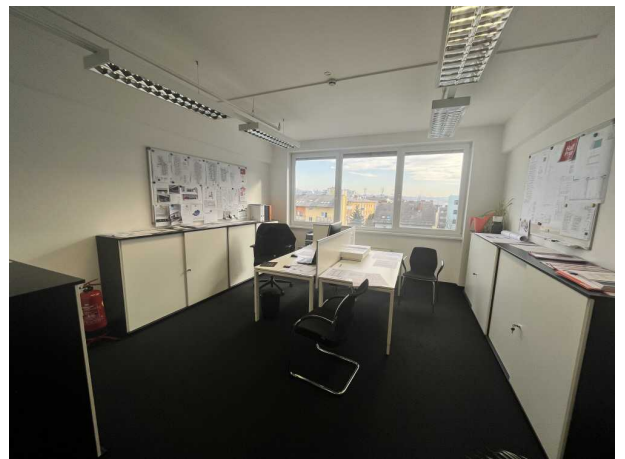
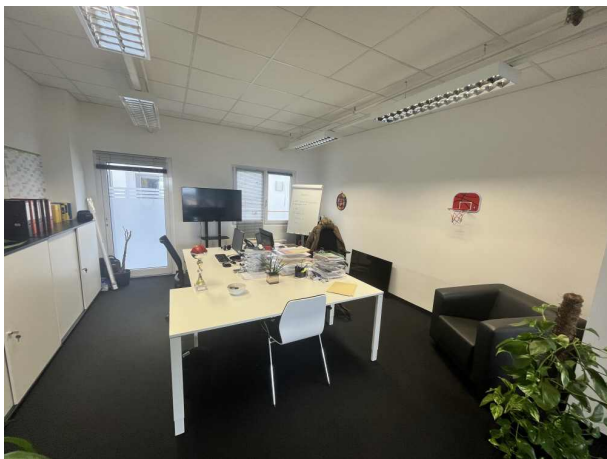
Rustler Immobilientreuhand

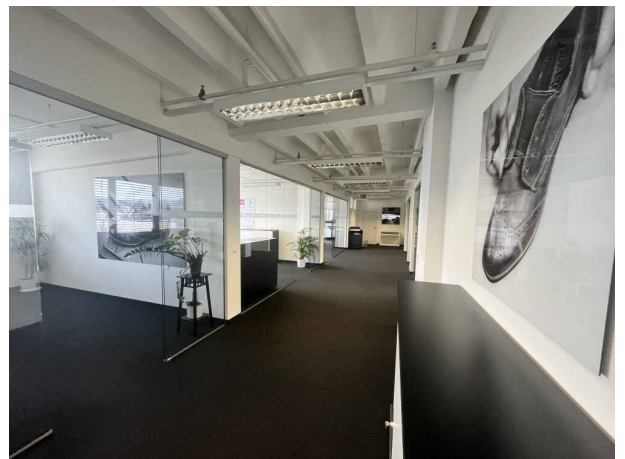
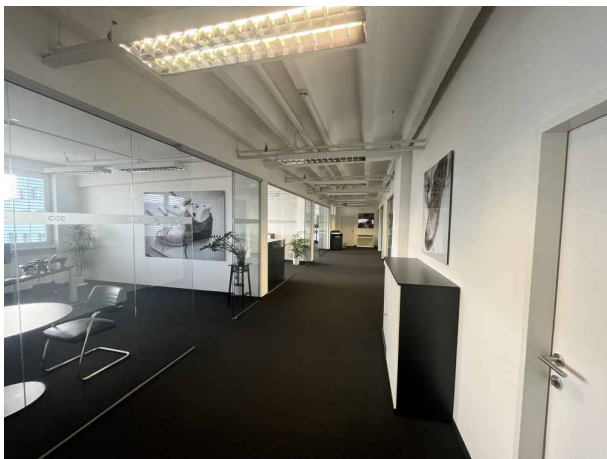
T +43 316 908 900702

H +43 676 834 34 702

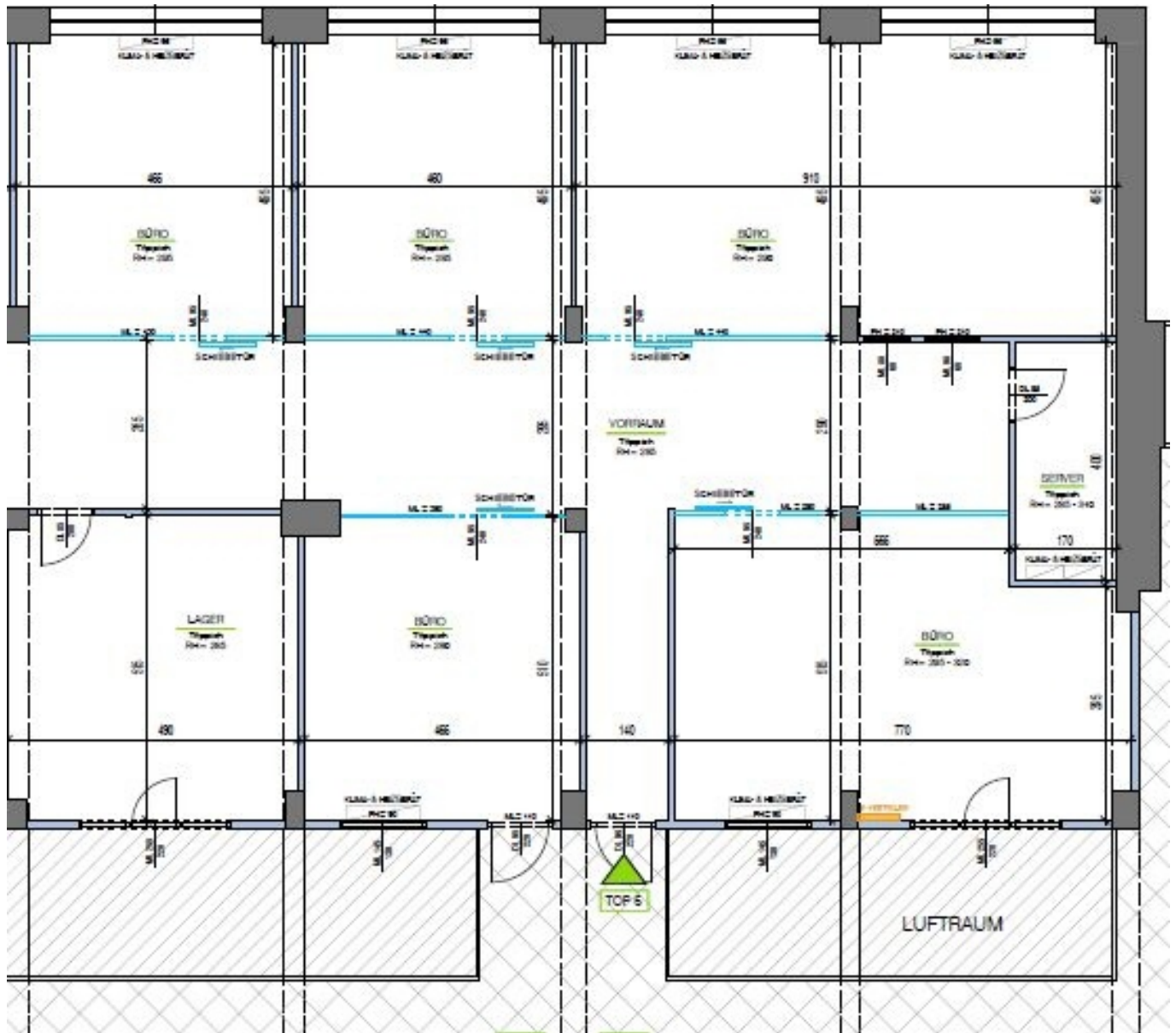
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

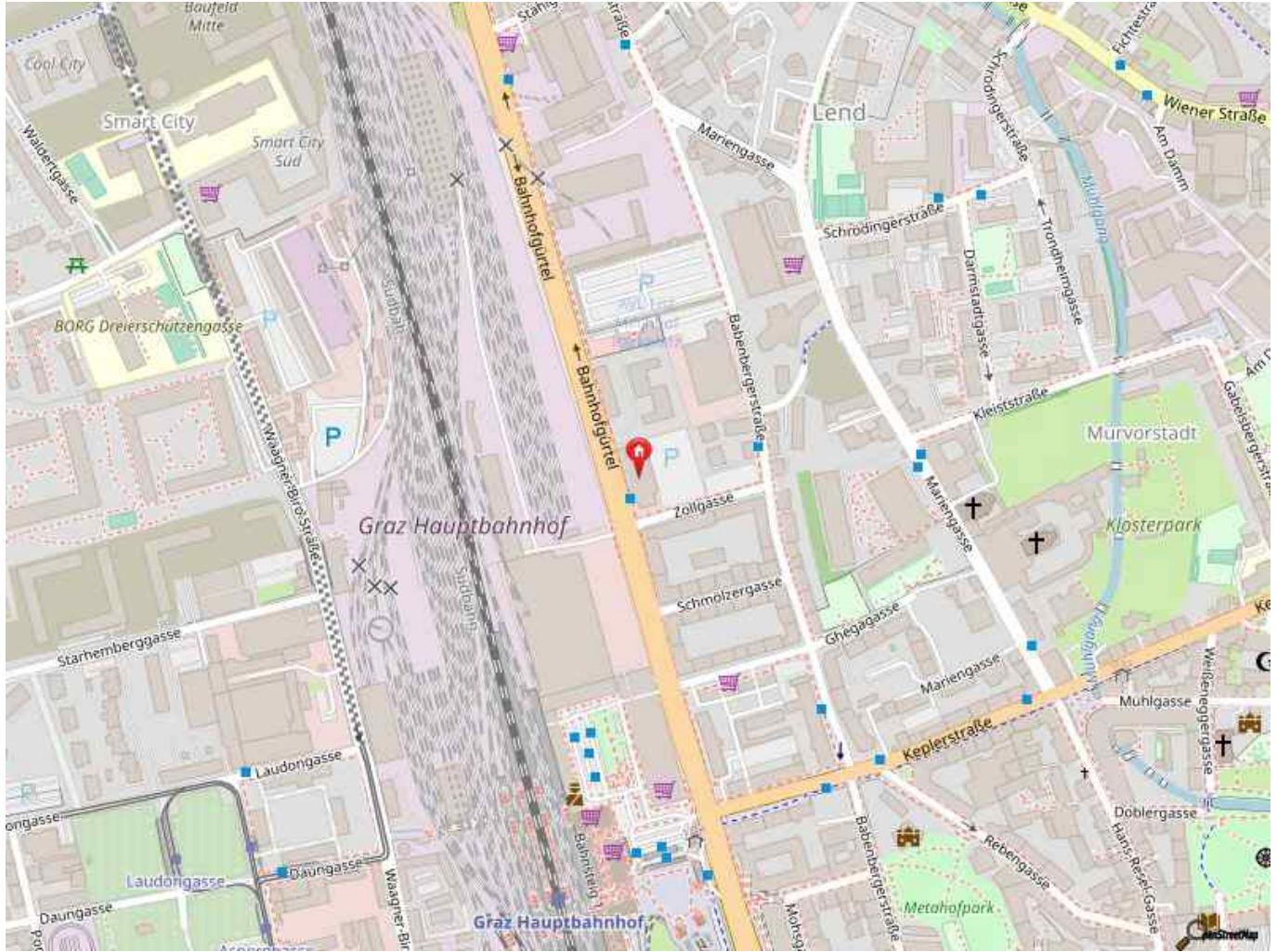












## Objektbeschreibung

Der Bürostandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Graz, ist verkehrstechnisch bestens erschlossen und somit aus allen Richtungen perfekt erreichbar.

Diese Bürofläche hat eine Größe von ca. 244,22 m<sup>2</sup>, (gesamt sind dort ca. 630m<sup>2</sup> anmietbar) befindet sich im 3ten Stockwerk und besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich
- 5 Bürozimmer
- Besprechungszimmer
- Serverraum bzw. Abstellraum

### **Ausstattung:**

Die Flächen sind mit Teppichboden, Beleuchtungskörper, Kabelkanälen und Sonnenschutz ausgestattet. Weiters verfügt die Fläche über eine Raumkühlung. Die Installation einer Teeküche ist auf Mieterkosten möglich.

Der Lift reicht vom Kellergeschoß bis in das 3.OG.

Sanitärflächen stehen zur Verfügung.

Parkplätze können optional zum Preis von € 55,00 (netto) pro Stellplatz zugemietet werden. Weiters besteht die Möglichkeit der Platzierung Ihres Firmenlogos an der Fassade (nord und südseitig)

Diverse Möbelstücke (Bene Möbel) können vom Vormieter abgelöst werden.

### **Lage:**

- zentral und optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude.
- Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Kosten für Heizung, Kühlung und Strom sind nicht enthalten und werden nach tatsächlichem Verbrauch verrechnet.

### **Mietbeginn:**

ab sofort bzw. nach Vereinbarung

### **Mietdauer:**

auf 5 Jahre befristet



## **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.