

**++OPERNRING++ Attraktive  
Ordination-/Büroräumlichkeiten in Grazer Bestlage**



**Objektnummer: 2604**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	167,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.676,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.071,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	395,54 €
<b>USt.:</b>	414,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz









## Objektbeschreibung

### **Exklusives Büro mit besonderem Flair in Grazer Bestlage – direkt am Opernring!**

Diese rund **167 m<sup>2</sup> große Bürofläche** überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine einzigartige Lage im Herzen von Graz. Mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Oper und den Roseggerpark bietet dieses Objekt ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit besonderem Charme.

### **Lage & Ausblick:**

Das Büro befindet sich direkt am Opernring – mit Blickrichtung auf den Roseggerpark und die Grazer Oper. Der stilvolle Erker eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick auf das kulturelle Zentrum der Stadt.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Küche
- 3 separate Büroräume
- 1 zusätzlicher Raum als Büro oder Empfang nutzbar (insgesamt 4 Räume)

### **Ausstattung & Highlights:**

- Lift vorhanden
- Hochwertige Altbauelemente wie Flügeltüren und hohe Decken
- Repräsentatives Ambiente mit stilvoller Architektur

### **Parkmöglichkeiten:**

Bis zu **2 Parkplätze im Innenhof** können auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.

Diese exklusive Büroeinheit verbindet urbanes Arbeiten mit historischem Flair und eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen oder Unternehmen mit gehobenem Anspruch.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen das Büro zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap