

## Repräsentative Gewerbeimmobilie in renommierter Grazer Innenstadtlage!



TOP INNENSTADTLAGE

**Objektnummer: 6286/1116**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Sachs-Gasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Bürofläche:	252,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 134,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.326,56 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,90 €
Betriebskosten:	326,56 €
Heizkosten:	183,78 €
USt.:	702,07 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vergebührungskosten entstehen bei Mietvertragsunterzeichnung

### Provisionsangabe:

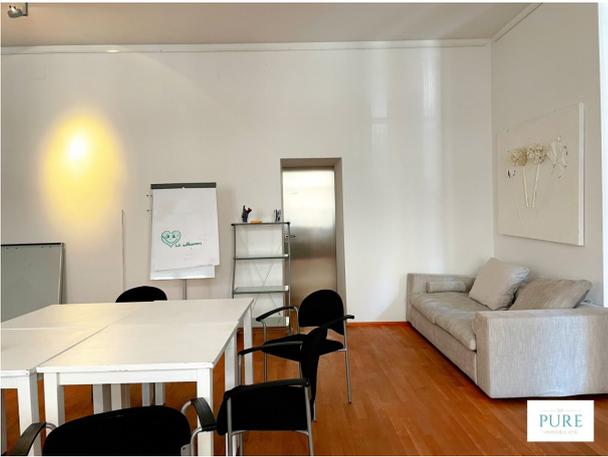
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



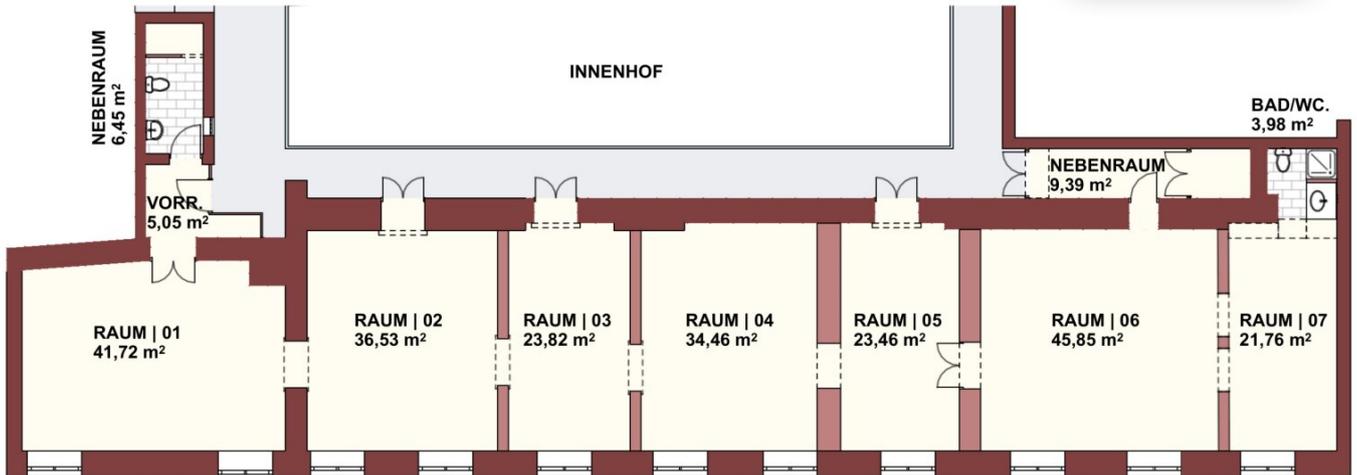
**Gertrud Sablatnig, MBA**

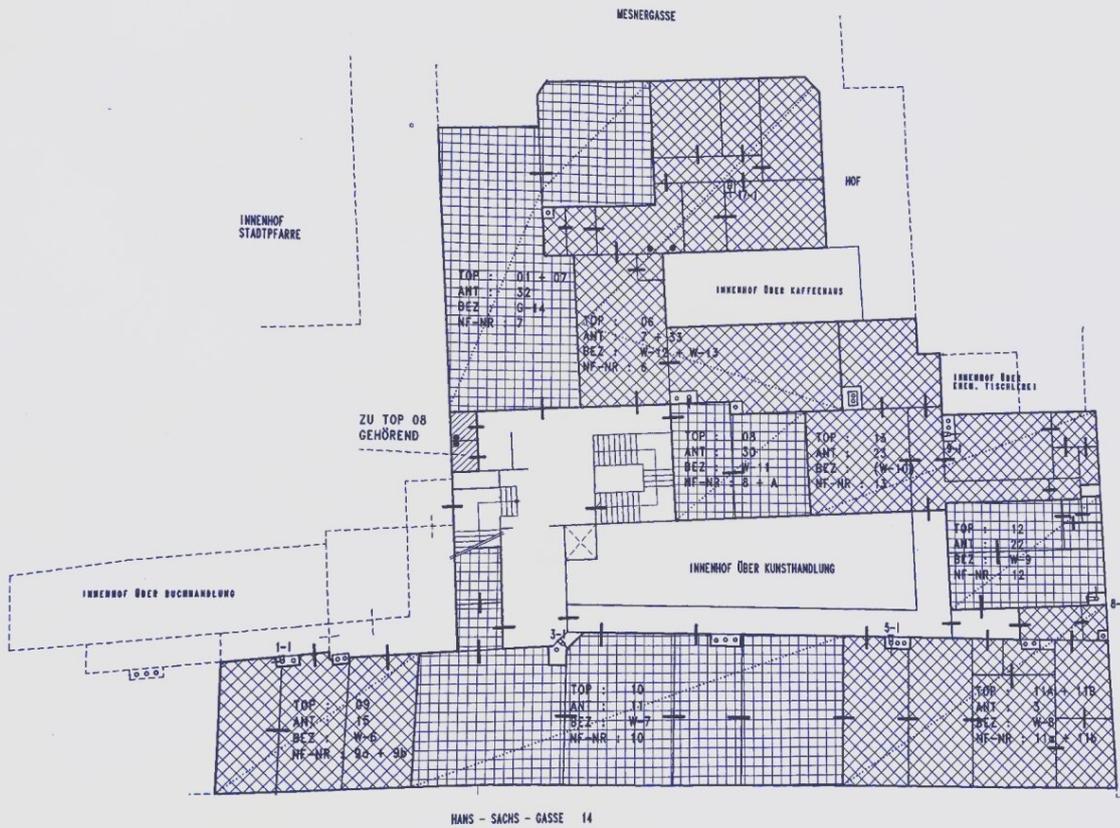












**1. OBERGESCHOSS**

## Objektbeschreibung

Ideal für Ihre **Kanzlei oder Gemeinschaftspraxis** in der **Grazer Innenstadt!**

Diese **vielseitig nutzbare Geschäftsfläche** bietet **maximale Flexibilität** und befindet sich in absoluter **Toplage im Herzen von Graz.**

In einem **repräsentativen Gebäude** aus dem Jahr 1900 im 1. Stock gelegen, befinden sich diese **stilvollen 7-Zimmer-Räumlichkeiten** mit einer Fläche von etwa **250m<sup>2</sup>**. Die **außergewöhnliche Vielseitigkeit** dieses Objekts zeigt sich an seinen **fünf Zugangsmöglichkeiten**, die es **einzigartig und äußerst anpassungsfähig** machen. Mit **7 Zimmern**, einem **Abstellraum**, **zwei Toiletten**, einer **Duschkabine** und einer **vorbereiteten Betriebsküche** bietet es **optimale Nutzungsmöglichkeiten** für **Praxisräume, Kanzleien, Galerien** oder als **Coworking Space**.

Die Kombination aus **Altbauflair, hohen Decken, hochwertigen Parkettböden** und **großzügigen Fenstern** schafft eine **attraktive Atmosphäre**. Alle Räume sind mit dem **flexiblen Lichtschienensystem** von **Artemide** ausgestattet und sorgt für eine **angenehme Beleuchtung**. Ein **modernes Bussystem** gewährleistet **maximale Flexibilität**, während ein Deckenauslass für einen **Projektor** die Elektroausstattung abrundet.

Die **zentrale Lage** ermöglicht eine **ausgezeichnete Erreichbarkeit** und bietet eine **vielfältige Nahversorgung** sowie **wichtige Dienstleister** in **unmittelbarer Nähe**.

**Ein herausragender Standortvorteil!**

**VORTEILE im Überblick:**

- + Innenstädtische Toplage, zentral gelegen
- + Mietbare Tiefgaragenplätze in 2 Minuten fußläufig erreichbar / Operngarage
- + 5 Eingänge machen die Nutzung flexibel
- + Personenaufzug
- + hohe Räumlichkeiten
- + 2 Toiletten & Dusche
- + Großzügige Fensterfronten & schönen Kassettentüren
- + Alleeblick durch alle Räume

- + Abtrennung der Räumlichkeiten möglich
- + Hochwertiger Weitzer – Parkettböden
- + Vorrichtung für Betriebsküche
- + Nutzung des vorhandenen Mobiliars nach Vereinbarung
- + Bussystem
- + Auslass Projektor/Beamer
- + Flexibles Lichtsystem in allen Räumen

### **KOSTEN:**

Miete ohne Heizkosten: € 3.991,87,- / Monat inkl. Betriebskosten & Ust.

Heizungskosten kommen hinzu: laut aktueller Vorschreibung € 220,54 inkl. Ust.

Stromkosten sind verbraucherabhängig und nicht in der Gesamtmiete inkludiert.

Verbraucherabhängige Heizkostenabrechnung 1x jährlich.

Kaution: € 15.000,-

Provision: 3 BMM zzgl. 20 % Ust.

### **VERMIETUNG & BERATUNG:**

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Exposé zu und freue mich, Ihnen dieses exklusive Mietobjekt bei einer unverbindlichen Besichtigung näher zu bringen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Gertrud Sablatnig

Staatl. gepr. Immobilienmaklerin

Tel: **+43/664 / 88 14 04 85**

E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Mietanbots besteht. Eine Besichtigung des Objektes ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap