

**Großzügige Bürofläche im Palais Trauttmansdorff ca. 418  
m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 271543625**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bürgergasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	417,73 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	6.057,09 €
Kaltmiete	7.243,44 €
Miete / m <sup>2</sup>	14,50 €
Betriebskosten:	1.186,35 €
USt.:	1.448,69 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17, Top 10  
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

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



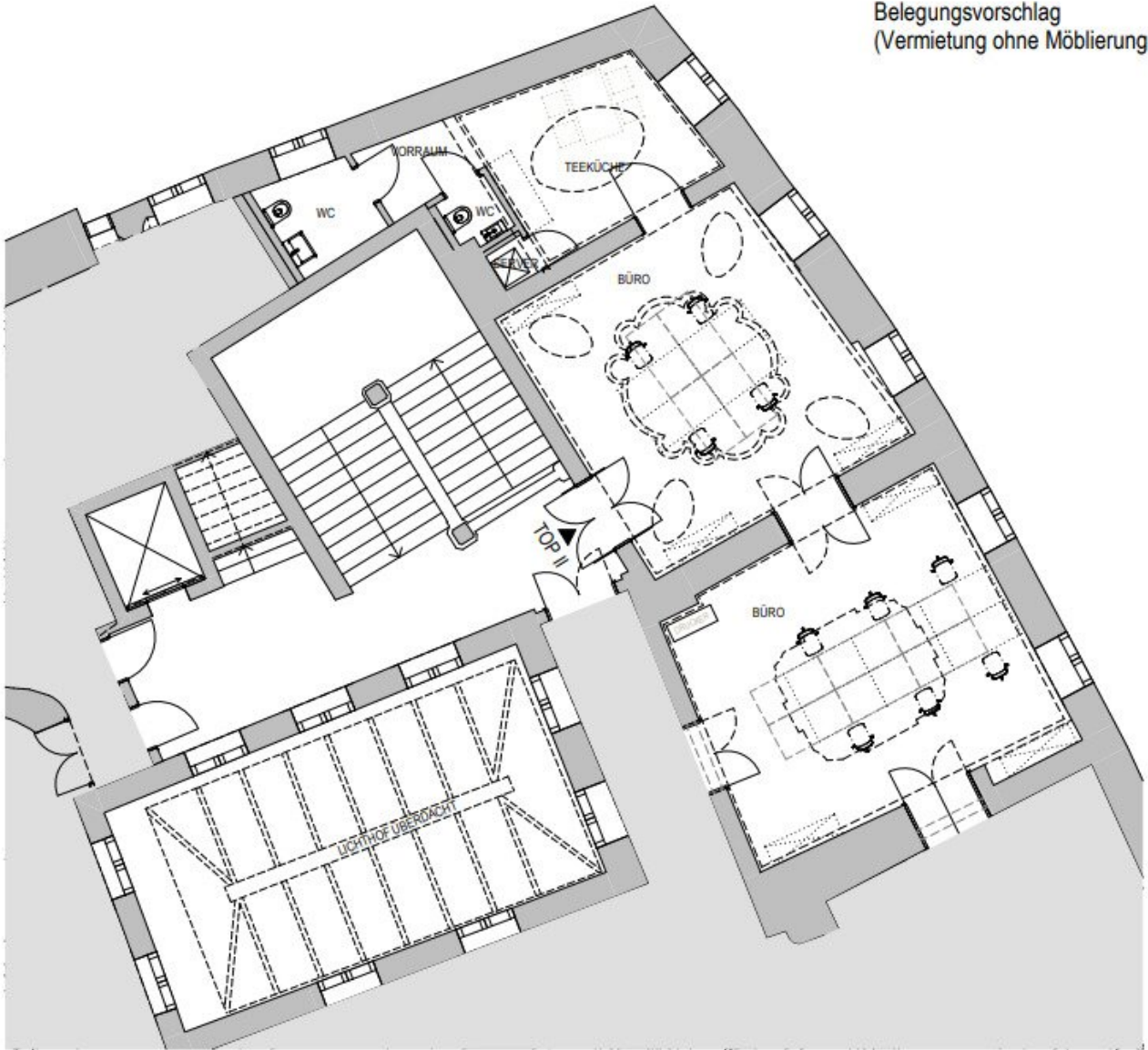








Belegungsvorschlag  
(Vermietung ohne Möblierung!)







Belegungsvorschlag  
(Vermietung ohne Möblierung!)

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen eine herausragende Bürofläche zur Miete in der **Grazer Innenstadt** anzubieten. Diese exquisite Immobilie präsentiert sich im **Erstbezug** nach umfassender Generalsanierung und vereint modernen Komfort mit dem **einzigartigen Charme des historischen Palais Trautmansdorff**.

Der eindrucksvolle Eingangsbereich des Palais führt zu den Büroräumlichkeiten, die mit einer Vielzahl **hochwertiger** Ausstattungsmerkmale überzeugen, darunter:

- Klimaanlage
- Edle Parkettböden
- Effiziente EDV-Verkabelung (inklusive Bodendosen, Glasfaser-Internet)
- Hochwertige Bürobeleuchtung
- Separate WC-Einheiten
- Aufzug

Das durchdachte Raumlayout ermöglicht eine optimale Nutzung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Anforderungen.

Raumaufteilung:

- Getrennte Toiletten
- Teeküche

- Repräsentative Büroräume

#### Flexible Flächenkombination:

Die Büroflächen können flexibel genutzt werden. Mieten Sie die einzelnen Einheiten von ca. **105 m<sup>2</sup>**, ca. **181 m<sup>2</sup>** und ca. **313 m<sup>2</sup>** entweder separat oder verbinden Sie diese zu einer großzügigen Gesamtfläche von ca. **600 m<sup>2</sup>**. Auch individuelle Größenwünsche können berücksichtigt werden. In dem folgenden Inserat haben wir zwei Büroflächen zu einer Gesamtfläche von **418 m<sup>2</sup>** zusammengefasst.

#### Highlights:

- Traditionsreiches Gebäude
- Repräsentative Adresse
- Hoher Qualitätsstandard in der Ausstattung

#### Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 14,50 EUR / m<sup>2</sup> / netto
- Betriebskosten: 2,84 EUR / m<sup>2</sup> / Monat
- **HMZ + BK: 7.243,44 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 8.692,13 EUR (inkl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit** (per Mail oder Telefon) für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap