

## Moderne Büro-/Praxisfläche in bester Lage Graz!



**Objektnummer: 961/35329**  
**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	51,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	173,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,35
<b>Kaltmiete (netto)</b>	348,21 €
<b>Kaltmiete</b>	466,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,49 €
<b>USt.:</b>	93,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.677,78 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



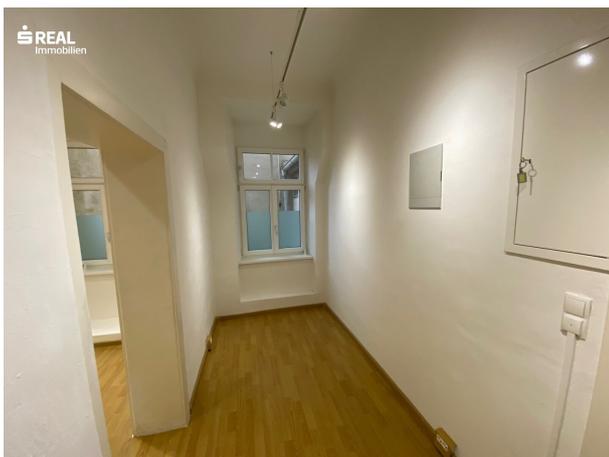
### Marvin Weissina

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

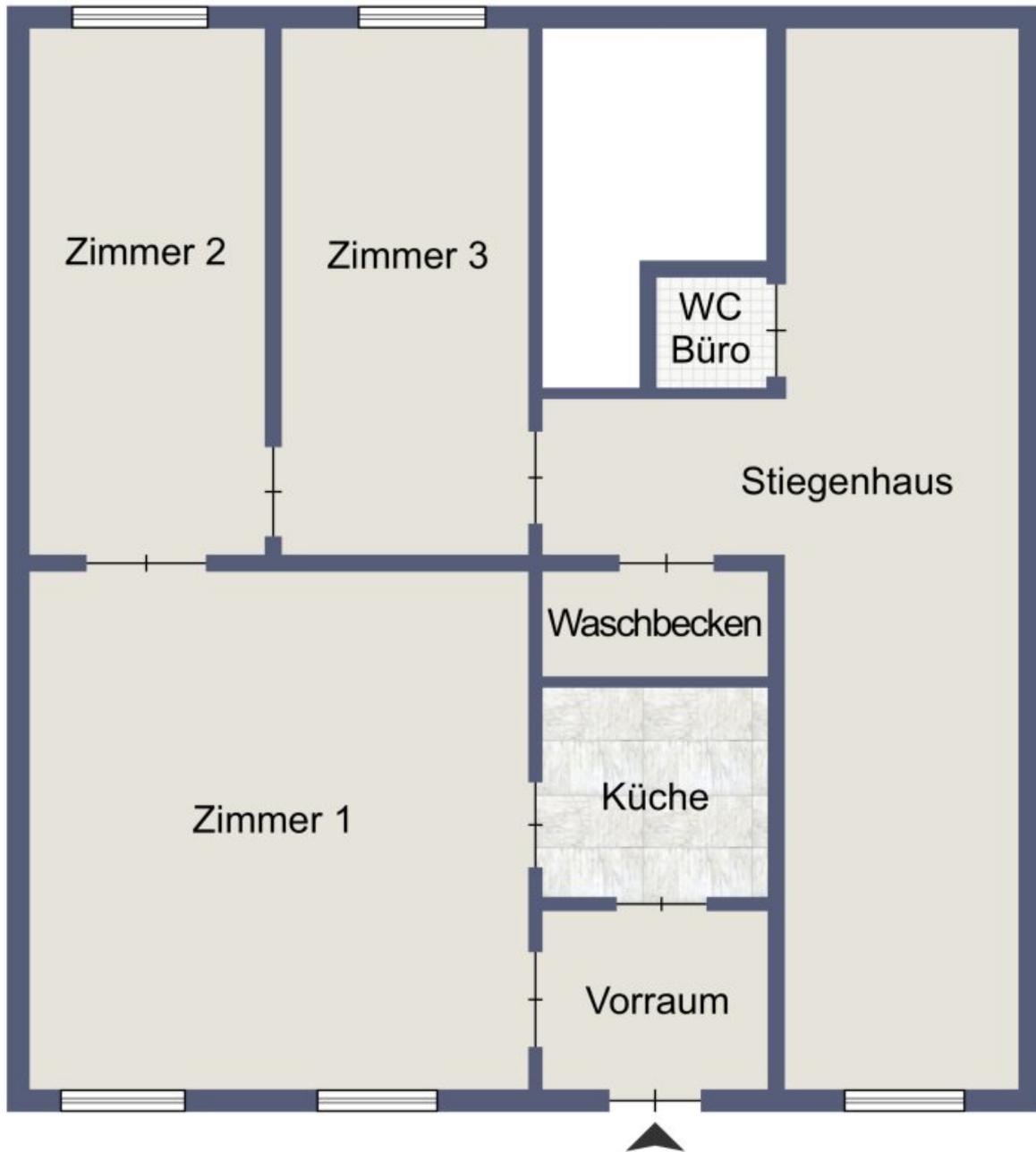
T +43 (0)5 0100 - 26423  
H +43 664 78095103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und zentral gelegene Büro- oder Praxisfläche in Graz, der pulsierenden Hauptstadt der Steiermark? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir bieten Ihnen eine attraktive Immobilie in der beliebten Gegend von 8010 Graz, die sowohl durch ihre Lage als auch durch den Preis überzeugt.

Die zur Vermietung stehende Fläche umfasst insgesamt 51,76 m<sup>2</sup> und ist somit ideal für kleine Unternehmen, Start-Ups oder auch als Zweigstelle für bereits etablierte Unternehmen geeignet. Die monatliche Miete inkl. BK beträgt dabei nur 559,26 €, was angesichts der Lage und Größe ein unschlagbares Angebot darstellt.

Die Verkehrsanbindung der Büro- oder Praxisfläche ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie eine Straßenbahnhaltstelle, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Auch mit dem Auto ist die Immobilie gut erreichbar und es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung.

Neben der verkehrsgünstigen Lage bietet die Immobilie auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Somit ist die Büro- oder Praxisfläche nicht nur für Sie als Unternehmer, sondern auch für Ihre Mitarbeiter und Kunden äußerst attraktiv.

Die Immobilie selbst besticht durch ihre Ausstattung und ihr helles, freundliches Ambiente. Die Räumlichkeiten sind optimal aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine kleine Büro-Küche (Platz für Geschirrspüler vorhanden) sowie ein eigens zugeordnetes WC am Gang sind ebenfalls vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser kleinen und feinen Büro- oder Praxisfläche persönlich zu zeigen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer geschäftlichen Träume behilflich zu sein. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihren Platz in einer der attraktivsten Gegenden von Graz!

### Grundriss:

Ein großer Raum mit zwei Schaufenster, kleine Büroküche und zwei weitere schmale Räume im hinteren Bereich. Zugeordnetes WC versperrbar im Stiegenhaus. Kein Badezimmer.

**Elektro-Heizung mit Infrarot. Stromkosten vom Vormieter inkl. Heizung 90 € monatlich.**

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

**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 <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.