

**Zentrale Innenstadtlage mit einzigartigem Blick über die  
Dächer von Graz!**



**Objektnummer: 5940/8000**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	399,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.799,45 €
<b>Heizkosten:</b>	730,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dusleag**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43 676 421 57 52















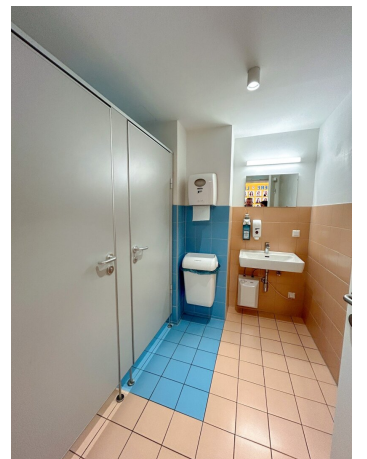








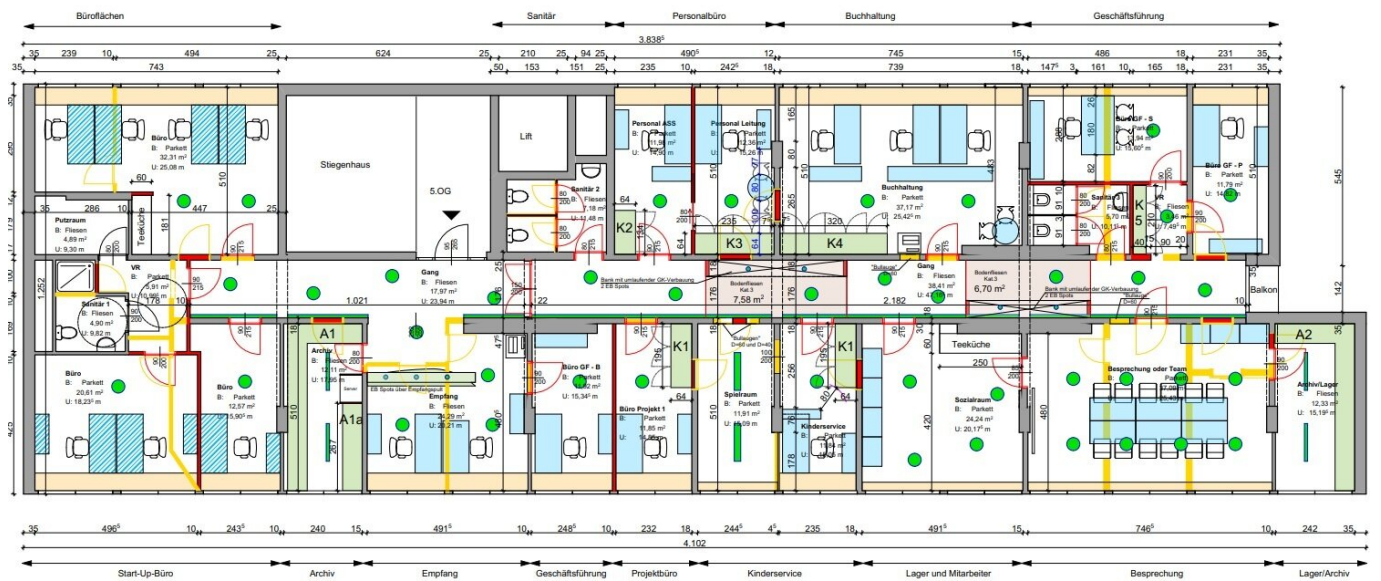












VARIANTE AUSFÜHRUNG - Stand 07.12.2017

- Tischler - Verbau unter Parapett, H=ca. 90cm
- Möbel Neudörfler
- Möbel Tischler
- Möbel Neudörfler - noch nicht bestellt
- Beleuchtung

5.OG | M 1:100

AUSFÜHRUNGSPLAN VORABZUG |  
DIETRICHSTEINPLATZ\_GRAZ



werkform  
architektur

Werkform Architektur ZT GmbH office @ werkformarchitektur.at  
A - 8010 Graz A - 8943 Algen I, Ennstal Nr. 110  
t +43 316 225019 t +43 316 834031 t +43 3682 22440 Zweigstelle



# PD IMMOBILIEN

Beraten mieten kaufen wohnen

**Peter Dusleag**

*allg. beeid. u. gerichtlich  
zert. Sachverständiger*

Termin nach 0676 42 15 752  
Vereinbarung: office@pd-immo.at

---

**WWW.PD-IMMO.AT**

---



## Objektbeschreibung

**Büro-/Ordination Räumlichkeiten mit rund 399 m<sup>2</sup> Nutzfläche (komplettes Stockwerk)**

5.OG mit Lift (barrierefreier Zugang)

**Zubehör:** Balkon mit ca. 3m<sup>2</sup>

**Heizung:** Fernwärme

**Energieausweis:** HWB: 88 HWB Energieklasse C

**Gesamtzustand:** Sehr gut

**Besonderes:** Wunderschönes Innenstadtbüro oder Innenstadtordination mit herrlichen Stadtblick. Das Objekt verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich, einen sehr geräumigen Besprechungsraum, einen umfangreichen Sozialraum mit Küche, zwölf Büro-/Behandlungsräumlichkeiten und drei Sanitärräume mit WCs + Handwaschbecken.

**Kaufpreis: € 1.197.000,00**

**Betriebskosten:** € 1.799,45 exkl. Heizung

**Heizkosten:** € ca. 730,00

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis + gesetzl. MWSt.

**Auskünfte:** Herr Dusleag Peter, Tel.: 0676/ 421 57 52

*Wir freuen uns in Ihrem Interesse tätig zu sein und stehen Ihnen gerne für Detailfragen zur Verfügung!*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**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