

**Gewerbefläche in der Innenstadt zu vermieten – 500m<sup>2</sup> mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 8257/305**

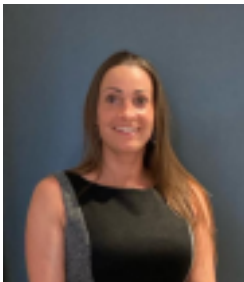
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Adresse           | Griesplatz                   |
| Art:              | Büro / Praxis - Bürofläche   |
| Land:             | Österreich                   |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz                    |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed     |
| Nutzfläche:       | 500,00 m²                    |
| Gesamtfläche:     | 500,00 m²                    |
| Lagerfläche:      | 115,00 m²                    |
| Bürofläche:       | 385,00 m²                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 125,30 kWh / m² * a |
| Kaltmiete (netto) | 5.000,00 €                   |
| Kaltmiete         | 5.900,00 €                   |
| Betriebskosten:   | 900,00 €                     |
| USt.:             | 1.180,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                              |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

# W

# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO













# Objektbeschreibung

Ihr künftiger Betriebsstandort wartet bereits auf Sie!

## Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Herzen von Graz, direkt am Griesplatz. Die Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen verschiedenster Branchen und eignet sich ideal für Büros, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Ateliers, Arzt- oder Therapiepraxen und vieles mehr.

## Aufteilung:

Über zwei Ebenen erstreckt sich die gewerbliche Fläche und ist durch eine Heberampe miteinander verbunden. Der vordere, größere Bereich umfasst rund 385m<sup>2</sup>, kann individuell gestaltet werden und ist direkt vom Griesplatz aus mit einem breiten Eingangsbereich versehen. Der hintere Teil, bisher als Lagerfläche genutzt, bietet Sanitäranlagen, einen Technikraum und weitere Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von rund 115m<sup>2</sup>. Dieser Bereich bietet ebenfalls vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann auch mit einem zusätzlichen Eingang versehen werden. Diese Aufteilung der Flächen gewährleistet einen reibungslosen Arbeitsablauf und erfüllt die Anforderungen verschiedener gewerblicher Nutzungen.

## Vorteile der Lage:

Die zentrale Lage am Griesplatz bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine hohe Sichtbarkeit. Der Standort ist fußläufig gut erreichbar und umgeben von einer lebendigen Infrastruktur mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbietern. Das Grazer Stadtzentrum ist nur wenige Minuten entfernt und somit optimal für Mitarbeiter und Kunden erreichbar.

## Besondere Merkmale:

- **Fläche:** 500m<sup>2</sup>, inklusive Lager-, Sanitär- und Technikräumlichkeiten

- **Flexible Aufteilung und Gestaltung:** nach eigenem Ermessen
- **Parkplätze:** Im Innenhof befinden sich einige Parkflächen, zur zusätzlichen Anmietung
- **Ausbaumöglichkeiten:** Zugang zum ersten Stock und ein weiterer, lieferantenfreundlicher Zugang
- **Zentrale Lage:** Top-Anbindung und hohe Frequenzlage am Griesplatz
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** von Büro bis Handwerksbetrieb

### **Miete und Konditionen:**

Die Mietkonditionen gestalten sich je nach Vertragslaufzeit und individuellen Anforderungen flexibel.

Kontaktieren Sie uns jetzt, um Ihre neue Gewerbefläche im Herzen von Graz zu besichtigen und Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen!

### **WICHTIGER HINWEIS:**

**Die monatliche Gesamtbelastung von EUR 5.900,- ist inkl. BK, jedoch exkl. USt > Endpreis EUR 7.080,-.**

**Hinzu kommen noch die Kosten für das Warmwasser und Heizung je nach Verbrauch und die Stromkosten je nach Verbrauch.**

**Die Befristung erfolgt nach Vereinbarung und die Vergebühung für das Finanzamt richtet sich nach der der Befristung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap