

## **Kompakte Büroräumlichkeit in zentraler und verkehrsgünstiger Lage**



**Objektnummer: 1622/99**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Resel-Gasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Nutzfläche:	176,84 m²
WC:	1
Balkone:	1
Kaltmiete (netto)	2.122,08 €
Kaltmiete	2.539,42 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	417,34 €
USt.:	507,89 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

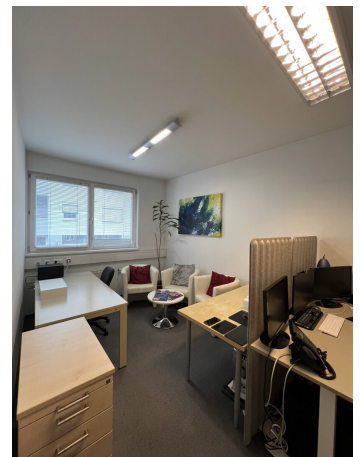
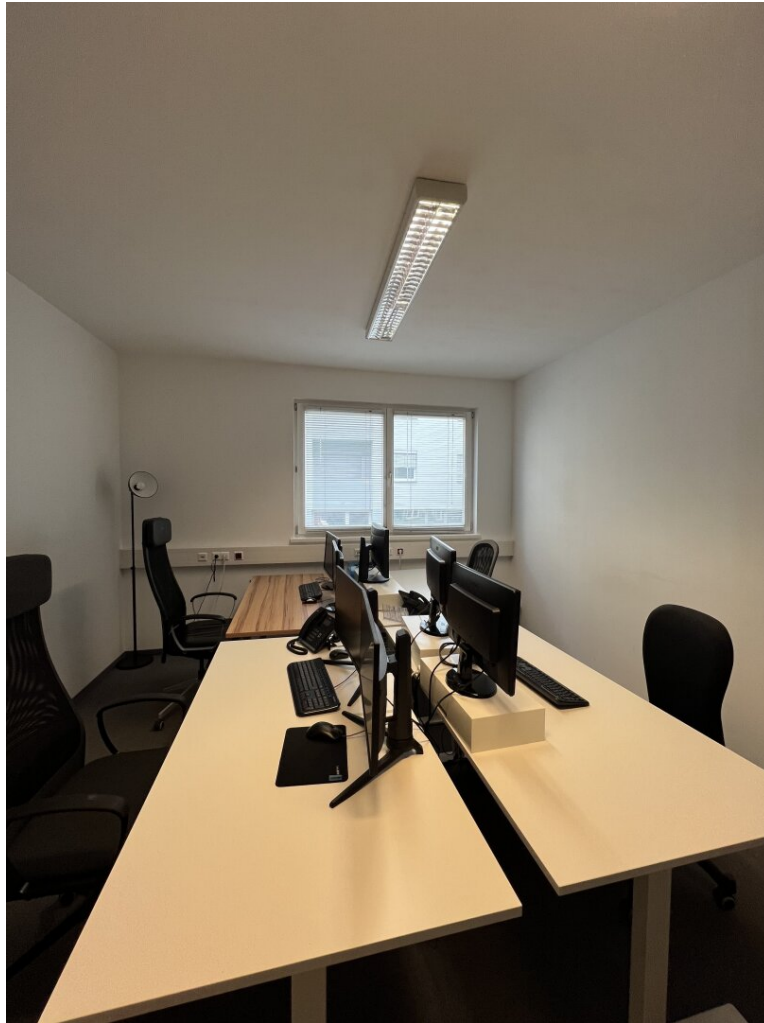
## Ihr Ansprechpartner

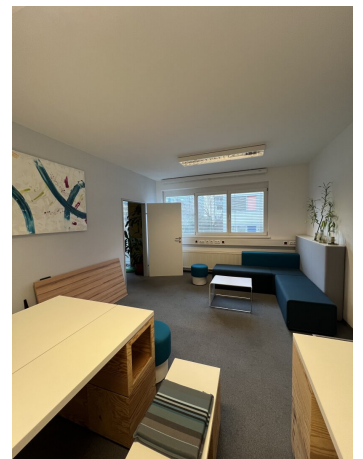
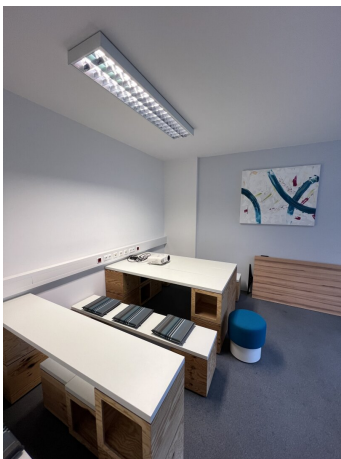
### Julia Rupp

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

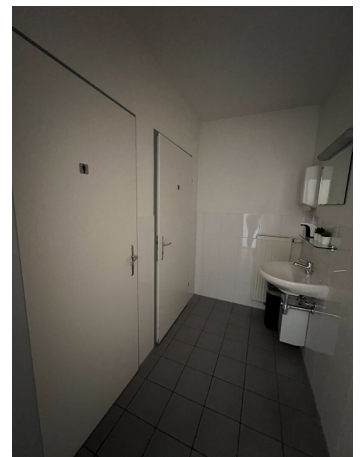
T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

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











## Objektbeschreibung

**Moderne lichtdurchflutete Bürofläche** in Graz-Lend, zwischen Annenstraße und Keplerstraße mit hervorragender Verkehrsanbindung bietet optimale Nutzungsmöglichkeiten in ca. 500 m Entfernung zum Grazer Hauptbahnhof. Straßenbahnlinien 1, 4, 7: Station Esperantoplatz – nur 4 Gehminuten entfernt. In der hauseigenen Tiefgarage gibt es ausreichend PKW Stellplätze.

Die Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines rundum begrünten Gebäudes. Sie ist **barrierefrei mittels Aufzug erreichbar** und liegt absolut ruhig mit Blick und einem Balkon in den begrünten Innenhof.

Gesamt verfügt die kompakte Bürofläche über 176,84 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum/Besprechungszimmer
- 5 Büroräume
- 2 Abstellkammern/Archivkammern/Server-Räume
- 2 WC
- Küche
- Balkon in den begrünten Innenhof

Bei Bedarf kann ein **kleines Lager sowie Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** angemietet werden.

Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Spar und Bipa sowie diverse Restaurants und Cafés befinden

sich in unmittelbarer Umgebung.

**Konditionen: Miete € 12.-/m², BK € 2,36.- zzgl. Ust, Heizkosten direkt nach Verbrauch**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap