

**Vielseitige Gewerbefläche in Toplage von Graz -  
Altbaucharme trifft modernes Ambiente**



**Objektnummer: 7386/20250657**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 5
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.303,00 €
Kaltmiete	1.584,19 €
Miete / m <sup>2</sup>	10,00 €
Betriebskosten:	247,33 €
USt.:	316,84 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

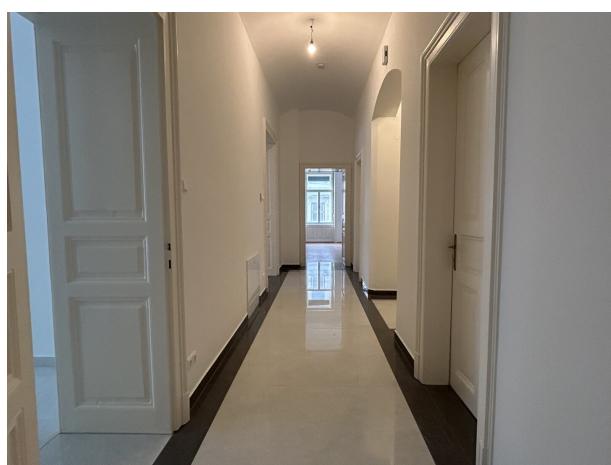
## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Fischer

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

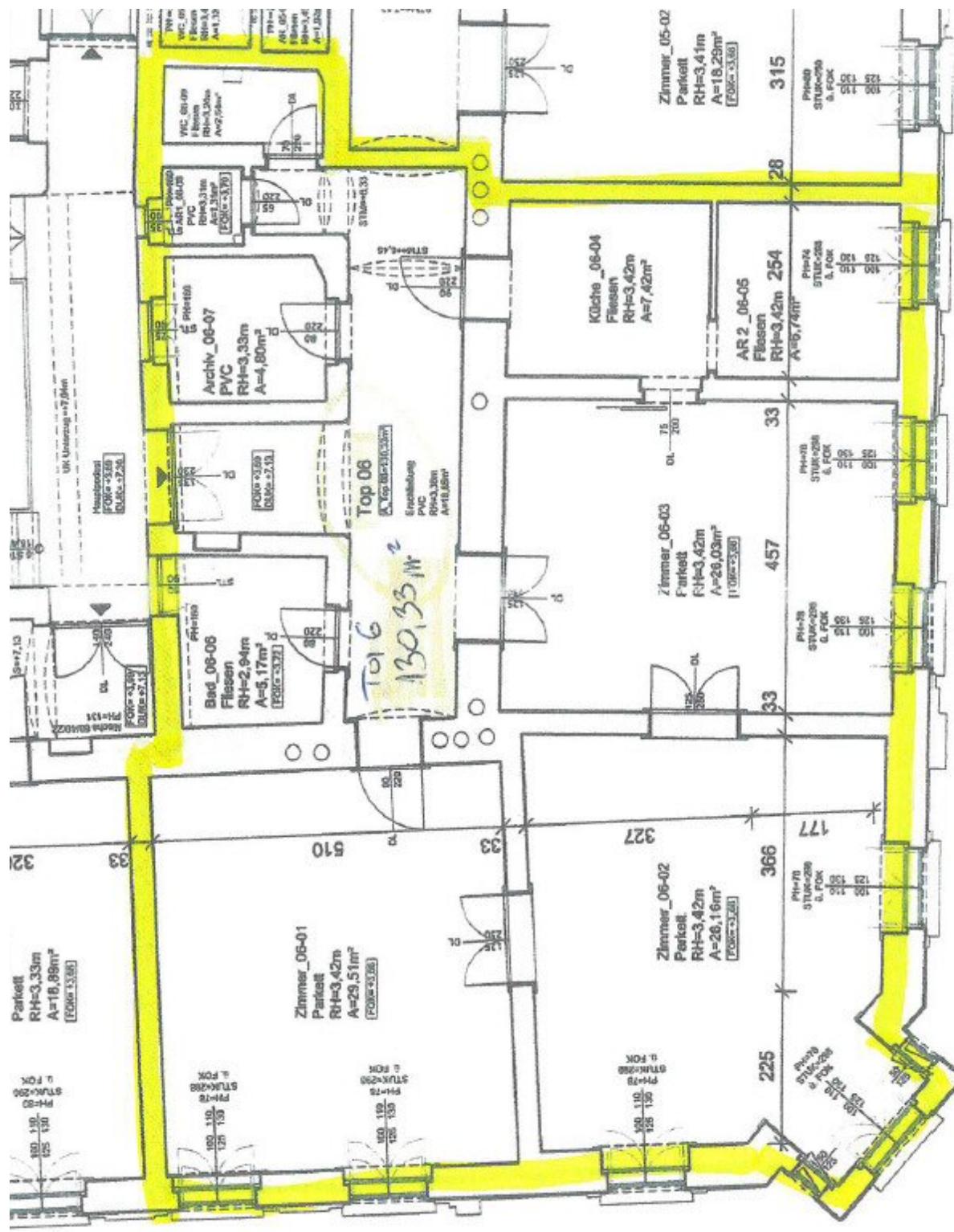
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Schörgelgasse

Top 6 13933 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

In der **Brockmanngasse 5, 8010 Graz**, steht eine beeindruckende und hochwertig sanierte **Altbaufläche mit rund 130 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, die sich ideal für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen eignet. Ob Büro, Kanzlei, Studio, Beratungszentrum oder kreative Dienstleistung – diese Immobilie bietet den perfekten Rahmen für Ihren professionellen Auftritt.

Die Fläche befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Altbauhauses und ist bequem mittels **Lift** erreichbar (nicht barrierefrei). Durch die klassischen Raumhöhen und den edlen **Fischgrätparkettboden** entsteht ein repräsentatives und einladendes Ambiente, das perfekt zu einem gehobenen Geschäftsbetrieb passt.

## Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Drei helle, weitläufige Räume**, ideal nutzbar als Besprechungsräume, Arbeitsbereiche, Behandlungs- oder Beratungszimmer
- **Separate Küche**, perfekt als Mitarbeiterküche oder Sozialraum
- **Getrenntes WC und Bad**, ideal für Kunden- oder Mitarbeiterbetrieb
- **Zwei Abstellräume** – einer davon mit **Boiler** und **Waschmaschinenschluss** (z. B. für Praxisbetrieb oder Reinigung), der andere als zusätzlicher Lagerraum
- Beheizung über **Fernwärme**, zusätzlich **Fußbodenheizung** in verfliesten Bereichen
- Klassische Altbau-Ausstattung mit modernisiertem Komfort

## Lage – ein klarer Vorteil für Ihr Gewerbe:

Die herausragende Position zwischen **Jakominiplatz** und **Dietrichsteinplatz** garantiert eine **exzellente öffentliche Anbindung** und hohe Erreichbarkeit für Kunden, Patienten oder Klienten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Schulen, Kindergärten und Hochschulen – ideal für Bildungs- oder Beratungsangebote
- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Innenstadt-Shops – perfekt für Mitarbeiter und Kundschaft

Das Umfeld zeichnet sich durch eine belebte, gut frequentierte und dennoch angenehme Atmosphäre aus – optimal für Gewerbetreibende, die Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit schätzen.

Eine Vermietung an Betriebe, deren Umsätze nicht der UST unterliegen ist ausgeschlossen.

### **Fazit:**

Diese großzügige und repräsentative Altbau-Gewerbefläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch Lage, Ausstattung und Charme. Ein idealer Standort, um Ihr Unternehmen erfolgreich zu positionieren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <125m  
Apotheke <300m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <1.575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <75m  
Universität <150m  
Höhere Schule <650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <375m  
Polizei <925m

**Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <150m  
Autobahnanschluss <4.175m  
Bahnhof <1.325m  
Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap