

## **IHR BEAUTY-STUDIO IN BESTER LAGE - einziehen & durchstarten!**



**ELEGANTER EMPFANGSBEREICH**

**Objektnummer: 1757/390**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Verkaufsfläche:</b>	17,50 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,87 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaltmiete (netto)</b>	594,94 €
<b>Kaltmiete</b>	687,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	52,50 €
<b>USt.:</b>	137,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

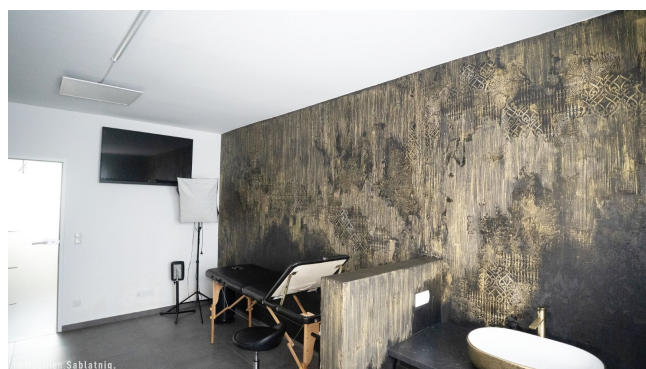
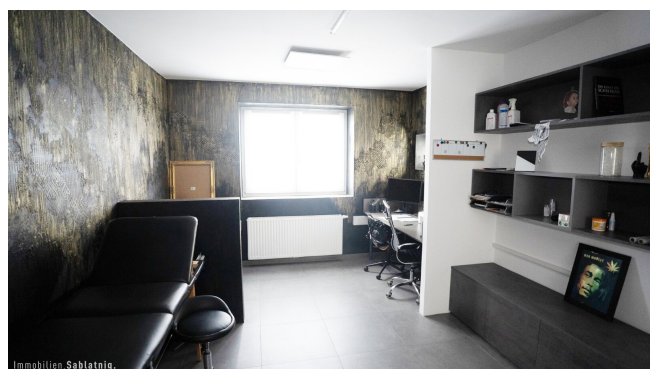
## Ihr Ansprechpartner

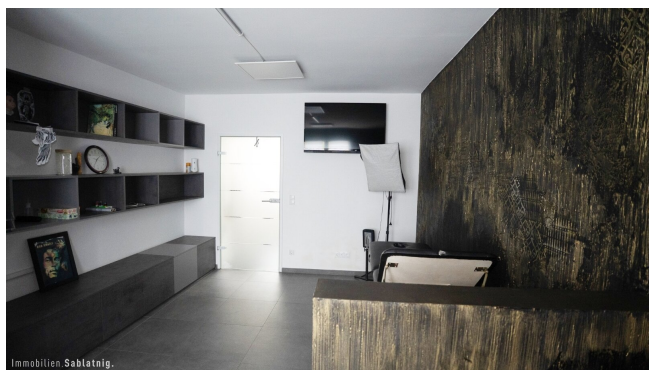


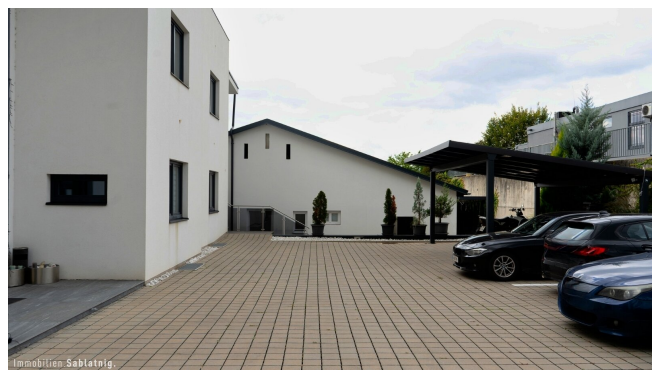
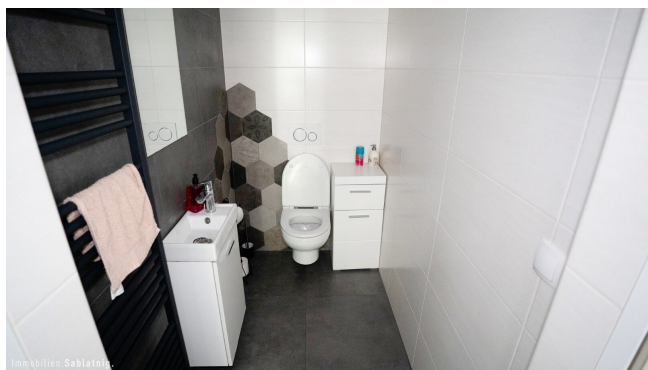
**Gertrud Sablatnig MBA**

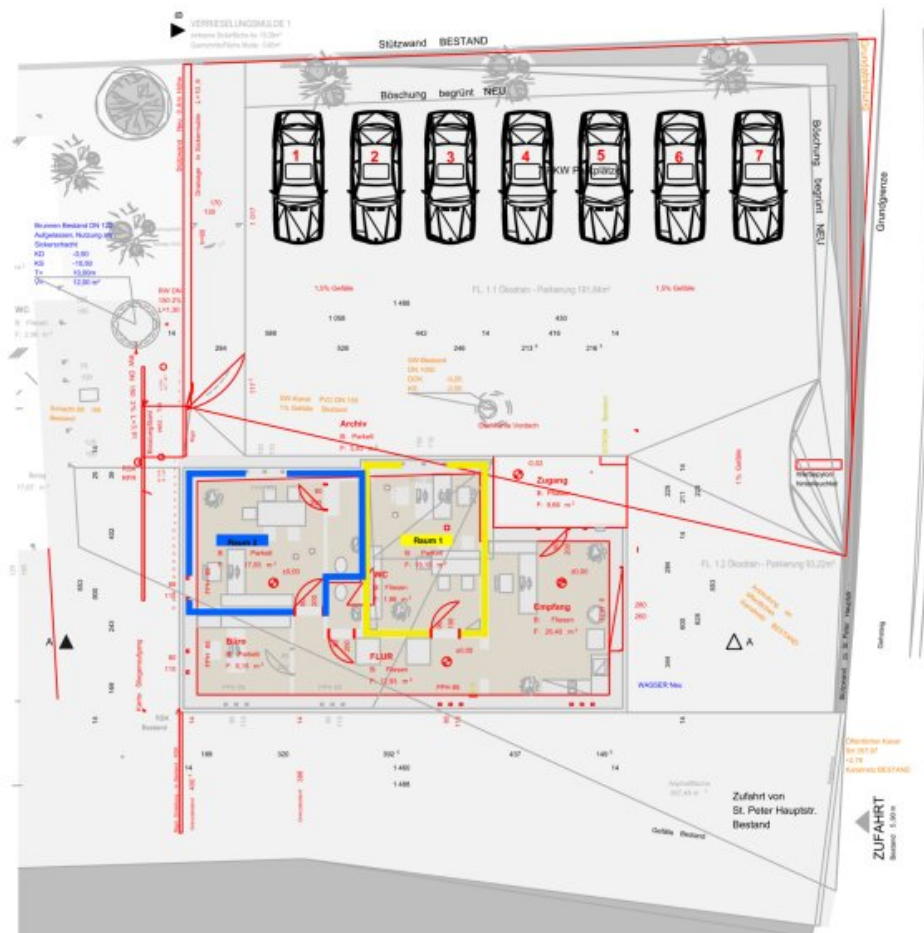
Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85









Mietverträge  
und  
zugeordnete Flächen  
Excelsior Holding GmbH  
05.08.2021

## Objektbeschreibung

In bester Lage an der St.-Peter-Hauptstraße in Graz befindet sich dieses attraktive Studio in einem gepflegten Bürogebäude. Zwei hochwertig ausgestattete Räumlichkeiten stehen zur Vermietung und eignen sich ideal für Beauty-, Kosmetik- oder Wellnesskonzepte.

Das Gebäude umfasst drei Einheiten, eine davon ist bereits vermietet. Die beiden verfügbaren Räume können einzeln oder gemeinsam angemietet werden und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein heller, einladender Empfangsbereich sowie eine gemeinsame Kundentoilette stehen zur Verfügung. Pro Einheit kann ein Parkplatz angemietet werden.

Die geschmackvolle Ausstattung und die angenehme Atmosphäre schaffen beste Voraussetzungen für Ihren erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihres bestehenden Studios.

---

### MIETKOSTEN:

- Raum 1: 19,10m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ € 554,94 netto / p.m.
- Raum 2: 17,55m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ € 588,78 netto / p.m.
- BK inkl. Strom: € 3,00 netto /m<sup>2</sup>
- Parkplatz: Freifläche € 40,00 / Carport mit Ladestation für E-Auto € 70,00 - netto / p.m. pro Abstellplatz

Alle Kosten verstehen sich zzgl.Ust

Mindestmietdauer: 3 - 5 Jahre befristet

Kaution: € 2.500,00

---

Eine attraktive Möglichkeit, Ihr Studio an einem gut frequentierten und bestens erreichbaren Standort zu etablieren!

Für weitere Informationen und eine individuelle Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m

Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap