

## **Repräsentative Geschäftsfläche mit hohen Räumen und Glasfront**



**Objektnummer: 7386/20250666**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 5
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	91,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaltmiete (netto)	732,94 €
Kaltmiete	904,59 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,01 €
Betriebskosten:	171,65 €
USt.:	180,92 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

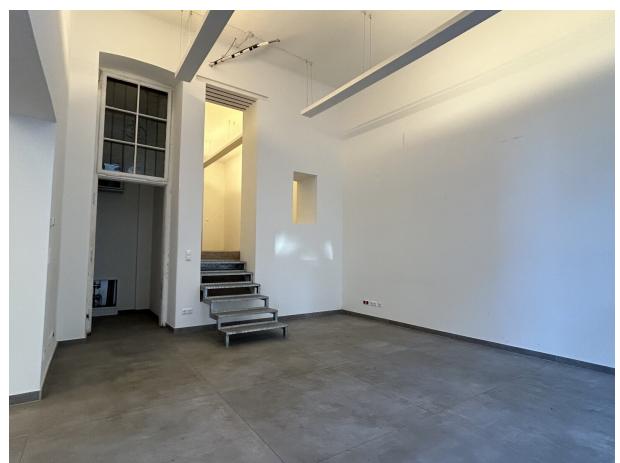
## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Fischer

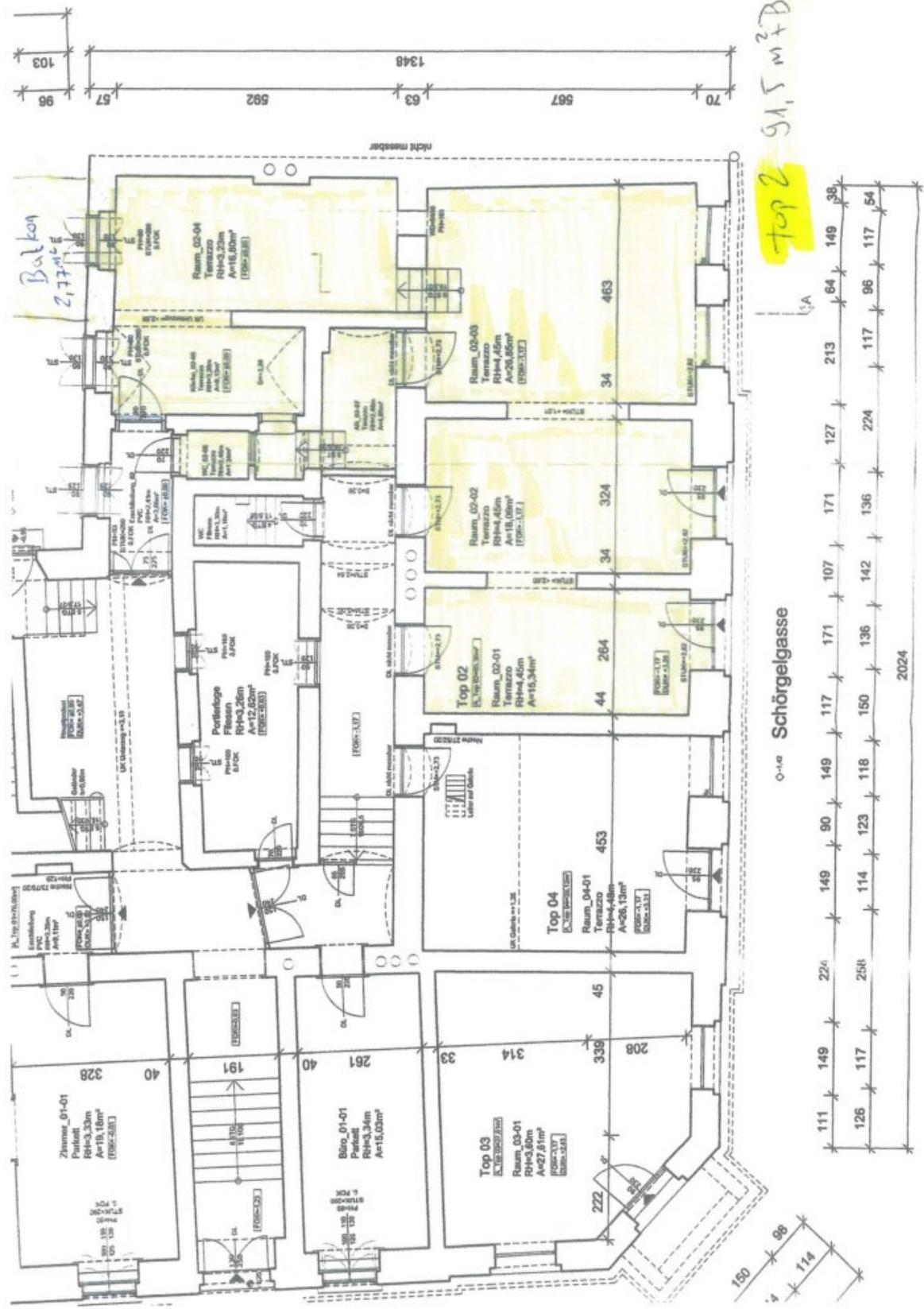
Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Adresse:** Brockmanngasse 5, 8010 Graz

**Fläche:** 91,5 m<sup>2</sup>

**Miete:** 1.085,51 € (brutto)

**Räume:** 4

**Nutzung:** Büro, Atelier, Studio, Galerie, Ausstellung, kreative Konzepte

Willkommen in Ihrer neuen Geschäftsfläche in zentraler Grazer Lage! Diese vielseitig nutzbare Einheit in der Brockmanngasse überzeugt durch ihre besondere Raumwirkung, großzügige Glasflächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Geschäftsfläche umfasst **91,5 m<sup>2</sup>** und gliedert sich in **vier separate Räume. Drei Räume befinden sich ebenerdig** und verfügen über eine mehrere **Glasfronten** sowie **hohe Decken**, wodurch ein offenes, lichtdurchflutetes und repräsentatives Ambiente entsteht. Diese Bereiche eignen sich hervorragend als Büroflächen, Atelier, Studio oder Ausstellungsräume.

Ein **vierter Raum liegt um einen Halbstock erhöht** und ist mit einer **praktischen Teeküchennische** verbunden. Dieser Bereich bietet sich ideal als Besprechungsraum, Rückzugsort, Lager oder ergänzender Arbeitsraum an. Zusätzlich steht ein **Balkon zum ruhigen Innenhof** zur Verfügung.

Diese Fläche verbindet Funktionalität mit Atmosphäre und bietet den perfekten Rahmen für Unternehmen oder Kunstschaaffende, die Wert auf Raum und Individualität legen

## Lage & Infrastruktur

Die **Brockmannsgasse 5** liegt im beliebten Bezirk **8010 Graz**, in unmittelbarer Nähe zur **Innenstadt, TU Graz und Neuen Technik**. Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einem urbanen, kreativen Umfeld.

### Ihre Vorteile durch die Lage:

- sehr gute Erreichbarkeit mit **öffentlichen Verkehrsmitteln**

- Nähe zur **Grazer Innenstadt**
- stark frequentierte Umgebung durch Studierende, Unternehmen und Anrainer
- gewachsene Geschäfts- und Bürostruktur
- zahlreiche Cafés, Restaurants und Nahversorger in Gehweite

In der näheren Umgebung befinden sich **Universitäten, Bildungseinrichtungen, Büros, Arztpraxen, Gastronomie sowie Einkaufsmöglichkeiten**, was für eine lebendige Umgebung und ein professionelles Umfeld sorgt – ideal für Büro- und Kreativnutzungen.

## Vorteile auf einen Blick

- **91,5 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche**
- **4 flexibel nutzbare Räume**
- großzügige **Glasfront & hohe Decken**
- helle, repräsentative Raumwirkung
- Teeküchennische vorhanden
- zentrale Lage in **8010 Graz**
- ideal für **Büro, Atelier, Studio, Galerie oder Ausstellung**

Bei erfolgreicher Vermittlung beträgt das vom Interessenten zu entrichtende Vermittlungshonorar 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

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

## 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