

**\*Gewerbeeinheiten f. Praxis/Therapie/Büro im  
Ärztezentrum Feldkirchen b. Graz – von 58 bis 78 m<sup>2</sup> -  
provisionsfreie Anmietung**



**Objektnummer: 1830/314**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	573,50 €
<b>Kaltmiete</b>	921,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,17 €
<b>Heizkosten:</b>	82,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	36,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Netto ab € 1004,-- bis 1413,-- inkl. BK/HZ/Möbelmiete (unecht steuerbefreit)

## Ihr Ansprechpartner



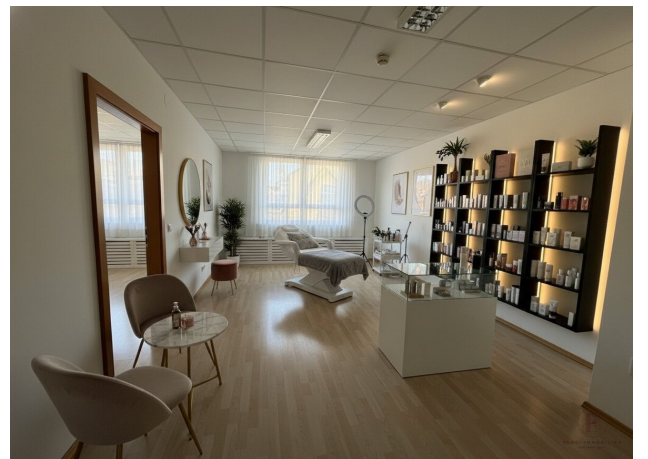
### **Manuela Wallner**

Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14  
8401 Kalsdorf bei Graz

T +436763606620

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













## Objektbeschreibung

Moderne Praxis, Therapie- und Büroflächen im Ärztezentrum in der Schlossgasse 2, Feldkirchen bei Graz zu vermieten. Flexible Gewerbeeinheiten sind im 1. OG mit Lift barrierefrei zu erreichen und haben die Größen zwischen 58 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup> und eignen sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Gesundheitsdienstleister oder Büros. Gute Infrastruktur, helle Räume und attraktive Größen für selbstständige Dienstleister sowie Besucherparkplätze vor dem Zentrum.

Durch die Lage innerhalb eines Ärztezentrums profitieren Mieter von einer **bereits vorhandenen Patienten- und Kundenfrequenz** sowie von einer professionellen Umgebung für Gesundheits- und Beratungsdienstleistungen.

### Die Flächen sind besonders geeignet für:

- Ärzte
- Physiotherapie
- Psychotherapie
- Ergotherapie
- Logopädie
- Massage
- Diätologie
- Kosmetik / medizinische Fußpflege
- Steuerberatung / Versicherung
- Büro oder Dienstleistung

### Verfügbare Einheiten:

#### Top 9

- Nutzfläche: **71,48 m<sup>2</sup>** Monatliche Gesamtmiete: **1.214,77 € unecht steuerbefreit**

## Top 11

- Nutzfläche: **78,60 m<sup>2</sup>** Monatliche Gesamtmiete: **1.472,83 €** **unecht steuerbefreit**

## Top 12

- Nutzfläche: **66,63 m<sup>2</sup>** **Monatliche Gesamtmiete: 1.168,35 €** **unecht steuerbefreit**

## Top 13

- Nutzfläche: **58,52 m<sup>2</sup>** Monatliche Gesamtmiete: **1.030,53 €** **unecht steuerbefreit**

- **Kautions: 3 BMM**

- **Mieter Provisionsfrei**

## Highlights der Immobilie

? Standort im etablierten Ärztezentrum

? ideale Größen zwischen **58 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup>**

? geeignet für medizinische oder therapeutische Nutzung

? professionelles Umfeld mit bestehenden Gesundheitsdienstleistungen

? gute Infrastruktur und Erreichbarkeit

? flexible Nutzung als Praxis oder Büro

## Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Manuela Wallner

? [+ 43 676 360 66 20](tel:+436763606620)

? [office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

**Die bereitgestellten Informationen stammen vom Eigentümer und/oder dritten Personen und wurden sorgfältig zusammengetragen.**

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Angaben können gerundet oder geschätzt sein.**

**Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Irrtümer sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung**

**ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Prosi Immobilien e.U. zulässig.**

**Um Immobilien bestmöglich darzustellen, nutzen wir bei ausgewählten Bildern KI-Optimierungen.**

**Diese dienen ausschließlich der visuellen Aufbereitung und können geringfügig vom realen Erscheinungsbild abweichen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap