Attraktive Zweizimmerbüro- und Praxisfläche in Top-Lage – Hochfrequentiert und flexibel nutzbar zur Miete!



Objektnummer: 5162/1107

Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gleisdorfer Gasse 4
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	55,70 m²
Bürofläche:	55,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	90,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	528,00 €
Kaltmiete	635,94 €
Betriebskosten:	107,94 €
USt.:	127,19 €

Ihr Ansprechpartner

Patrik Nebel

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

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







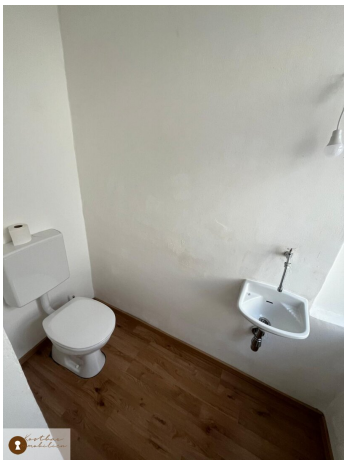


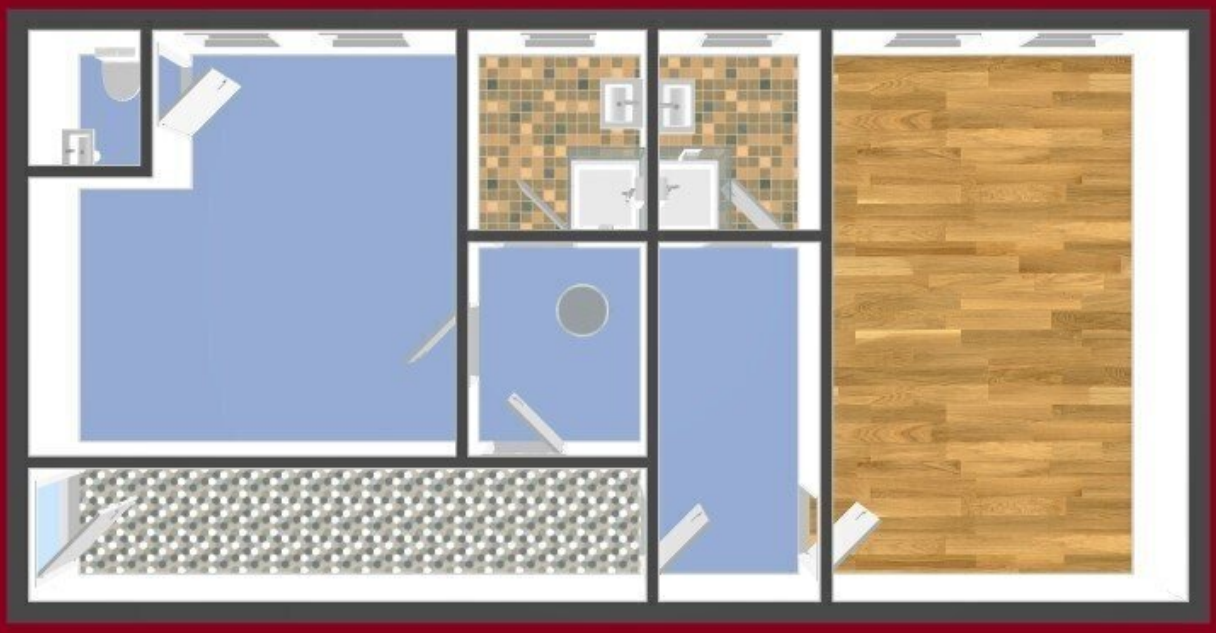












Objektbeschreibung

KOSTBAR IMMOBILIEN: Wir stellen Ihnen heute recht herzlich eine Büro- oder Praxisfläche mitten im Grazer Stadtzentrum, im Bezirk Jakomini vor.

Objektbeschreibung:

Die ca. 55,7 m² große Einheit befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Gebäudes in der Gleisdorfergasse 4 Top 6. Das Büro besteht aus zwei separat begehbaren Arbeitsräumen, die durch einen langen Flur miteinander verbunden sind. Es bietet eine funktionale Raumaufteilung für vielfältige Nutzungsszenarien.

Raumaufteilung:

- **Vorraum: Begrüßt Besucher und dient als Empfangsbereich.**
- **Zentraler Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten zugänglich sind.**
- **Erster Arbeitsraum: Heller, gut belichteter Raum, ideal für Büroarbeiten.**
- **Zwischenraum: Verbindet die einzelnen Bereiche.**
- **Toilette: Separates WC in einer abgeschlossenen Ecke des ersten Arbeitsraums.**
- **Badezimmer: Separate Dusche mit Waschbecken, auf beiden Seiten des Objekts vorhanden.**
- **Zwei Teeküchen: Ausgestattet mit Waschbecken und Herd, perfekt für Pausen und Verpflegung.**
- **Zweiter Arbeitsraum: Zweite gut nutzbare Arbeitsfläche.**
- **Zweites Badezimmer: Weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.**

Sonstiges: Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die eine gut aufgeteilte Bürofläche mit separaten Arbeitsräumen und Sanitäranlagen

suchen. Die ruhige Lage in der Nähe von Einkaufs- und Verkehrsflächen macht es besonders attraktiv.

Wichtigste Fakten

- **Fläche: 55,70 m²**
- **Monatliche Miete: € 763,13 (inklusive Betriebskosten und UST) ohne Heizkosten**
- **Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**
- **Provision: Zwei Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Büro/Praxisfläche in Graz und Umgebung.

Kontaktieren Sie uns werktags unter +43 699 15915157 oder bequem via WhatsApp unter +43 660 1692296.

Bei KOSTBAR IMMOBILIEN sind wir schnell, unkompliziert und persönlich ?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <125m
Klinik <425m
Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <175m

Universität <350m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <50m

Sonstige
Geldautomat <25m
Bank <25m
Post <25m
Polizei <400m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <75m
Autobahnanschluss <4.575m
Bahnhof <850m
Flughafen <8.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap