

**Büro, Praxis, Atelier, Seminarraum oder Vereinshaus & Bürofläche – Der perfekte Ort für Teams und Projekte zur Miete in der Gartengasse!**



Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 5162/1113**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartengasse 25
Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaltmiete (netto)	420,00 €
Kaltmiete	666,16 €
Betriebskosten:	246,16 €
USt.:	133,23 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

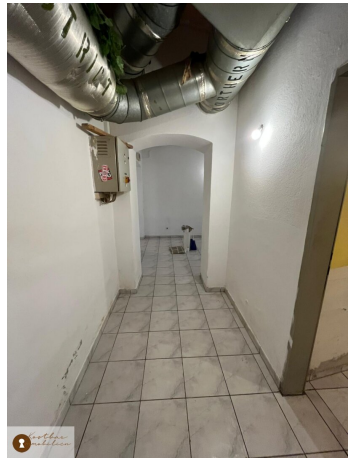
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

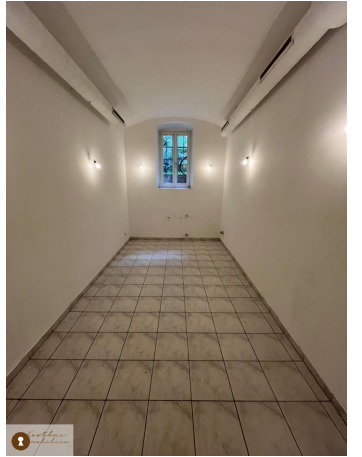
T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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













## Objektbeschreibung

**Professioneller Standort in der Gartengasse 25, II. Bezirk St. Leonhard  
– exklusiv präsentiert von**

**KOSTBAR IMMOBILIEN**

**Objektbeschreibung:**

**Dieses hochwertige und vielseitige Gewerbeobjekt befindet sich in der begehrten Lage in der Gartengasse 25 im II. Bezirk St. Leonhard. Mit eigenem straßenseitigem Eingang bietet das Objekt eine flexible Nutzungsmöglichkeit für verschiedenste Anforderungen. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, ideal für vielfältige Einsatzbereiche. Das Raumangebot wird ergänzt durch getrennte Damen- und Herren-WCs und lässt Raum für kreative Gestaltung.**

**Das Areal ist prädestiniert für professionelle Nutzung als Büro, Praxis, Atelier, Seminarraum oder Veranstaltungsort. Es richtet sich an Unternehmen, Vereine, Kulturschaffende und Organisationen, die einen anpassungsfähigen Standort suchen, um ihre Aktivitäten optimal umzusetzen. Ob für Meetings, Schulungen, Kreativworkshops, Events oder Kundengespräche – dieser Standort bietet eine inspirierende Umgebung, die sich individuell auf Ihre Bedürfnisse zuschneiden lässt.**

**Highlights:**

- **Sofort verfügbare Fläche**
- **Nutzfläche: 72,17 m<sup>2</sup>**
- **Attraktiver Mietpreis: € 799,39 pro Monat inklusive Betriebskosten (exklusive Heizkosten)**
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten**
- **Eigenständiger Eingang für Privatsphäre und Unabhängigkeit**

**Weitere Konditionen:**

- **Provision: Drei Bruttomonatsmieten**
- **Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Standort. Für eine schnelle Terminvereinbarung steht Ihnen auch WhatsApp unter +436601692296 zur Verfügung.**

**Bei Fragen oder für eine persönliche Beratung erreichen Sie uns werktags unter +43 699 15915157. Das KOSTBAR IMMOBILIEN Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und unterstützt Sie gerne bei Ihrem Immobilienvorhaben.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <350m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <325m  
Universität <125m  
Höhere Schule <800m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <625m

##### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <300m  
Polizei <950m

##### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <9.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap