

**| ATTRAKTIVE BÜROFLÄCHE | 1. OG | ca. 90m² |
VIELSEITIG NUTZBAR | 1 OFFENER BÜRORAUM &
TEEKÜCHE | INNENSTADTLAGE | NÄHE HAUPTPLATZ &
FÄRBERPLATZ**



Objektnummer: 1156625

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,29 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 230,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaltmiete (netto)	895,00 €
Kaltmiete	1.106,35 €
Betriebskosten:	211,35 €
USt.:	221,27 €
Provisionsangabe:	

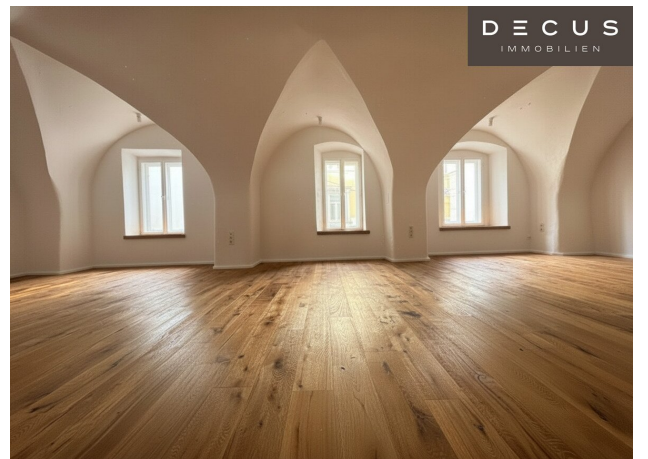
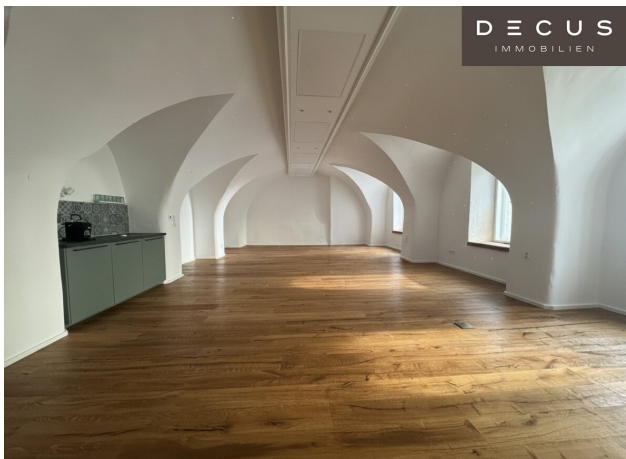
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

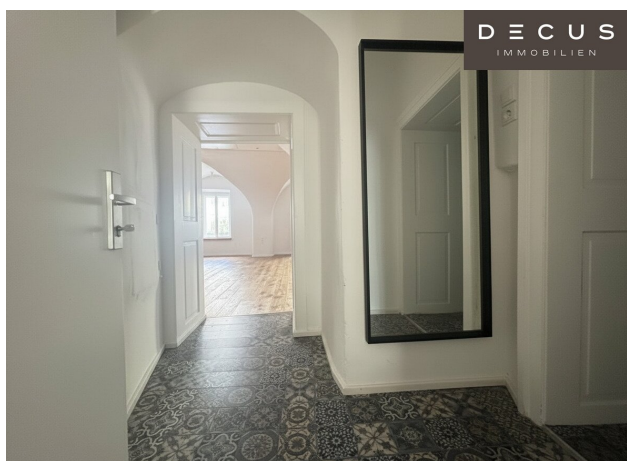
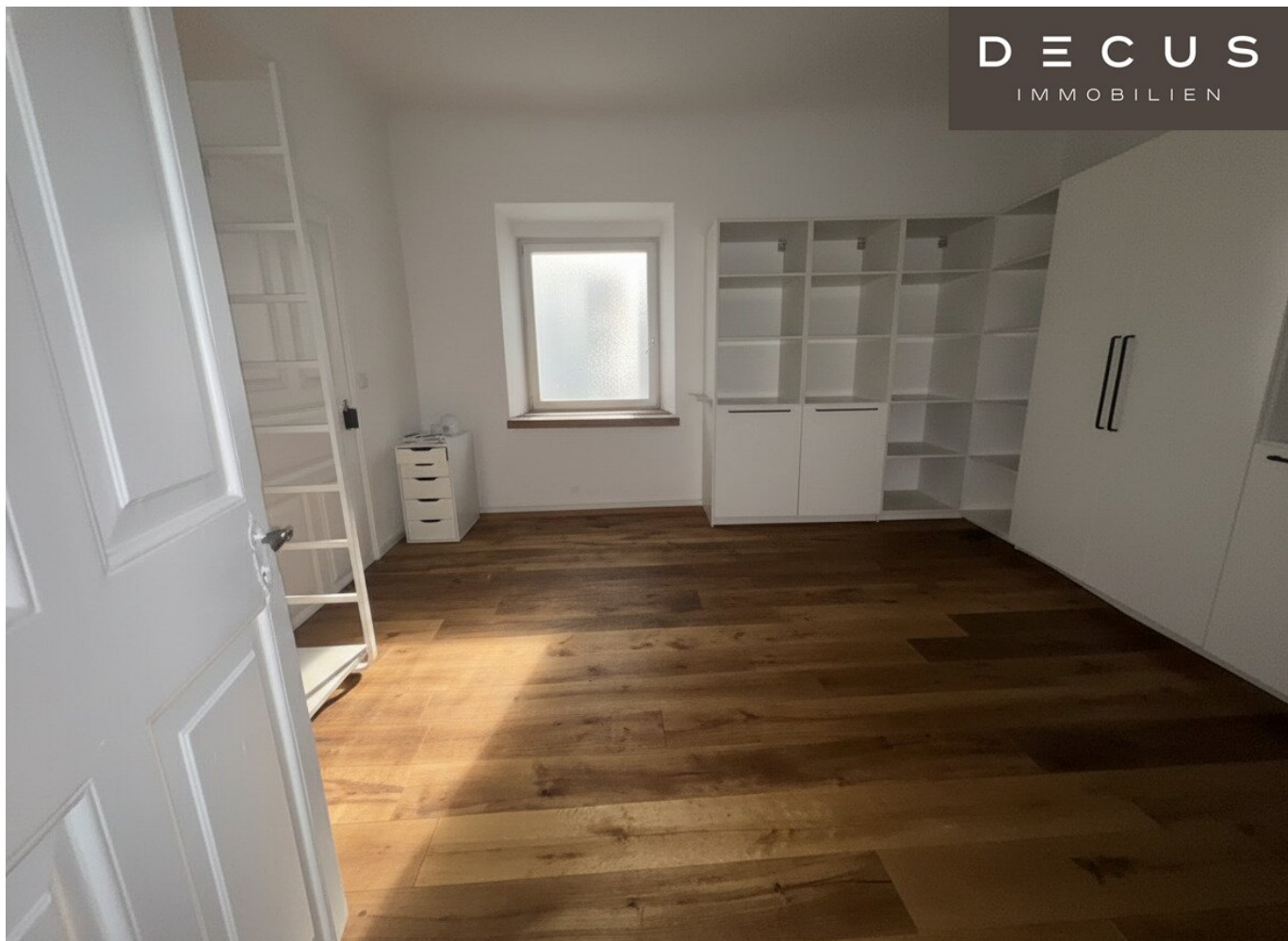
Ihr Ansprechpartner



Martin Steinbauer

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen und Büros in dieser außergewöhnlich beliebten Lage im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich am Grazer Hauptplatz, direkt in der Innenstadt, was das Wohnen und Arbeiten hier sehr attraktiv und entspannt macht.

Aufgrund des hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der umfassenden Radwege, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Für den eigenen PKW stehen allerdings in unmittelbarer Nähe auch mehrere Parkhäuser zur Verfügung.

Bewohner und Geschäftsleute können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Lage bietet somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Charmantes Büro im 1. Obergeschoss – Großzügige 90,17 m² in Top-Lage

Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr Büro bzw. Ihren Dienstleistungssektor!

Highlights und Ausstattung:

- Ca. 90,29 m²
- Vorraum, großzügiger Büroraum, Teeküche und Sanitäranlagen
- Freundliche Atmosphäre durch große Fenster
- Separates WC und Waschraum/Vorraum gemäß Planbeilage inkl. sanitärer Ausstattung sowie die Errichtung der Küchenanschlüsse (Teeküche) gemäß Planbeilage werden vom Vermieter vorgenommen

Dieses charmante Büro im 1. OG bietet Ihnen ein einladendes Ambiente, das Ihre Kunden begeistern wird. Die großzügige Fläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, ideal für Meetings, Arbeitsbereiche oder Kreativzellen.

Lage: Ausgezeichnete Lage in unmittelbarer Nähe zum Haupt- und Färberplatz.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Martin Steinbauer** unter der Mobilnummer **+43 660 661 60 82** und per E-Mail unter **steinbauer@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für

Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap