

**Moderne Bürofläche 159,66 m<sup>2</sup> in Graz EG, 4 Zimmer, Top  
Ausstattung mit kleiner Teeküche, Kundenparkplätze  
vorhanden Miete €1.998,- ADAPTIERBAR mit dem  
Büro/Ordination im ersten Stock mit**



**Objektnummer: 7775/248**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schererstrasse 5
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	159,66 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	159,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 0,88
Kaltmiete (netto)	1.135,00 €
Kaltmiete	1.665,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,11 €
Betriebskosten:	530,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	369,00 €
Provisionsangabe:	

5.994,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

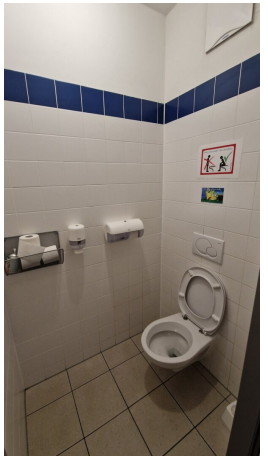
T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





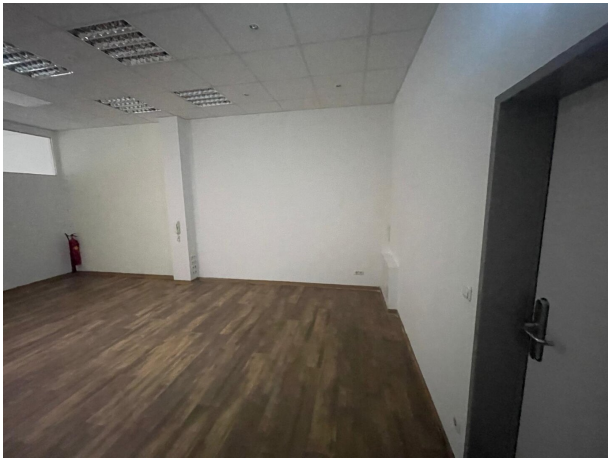


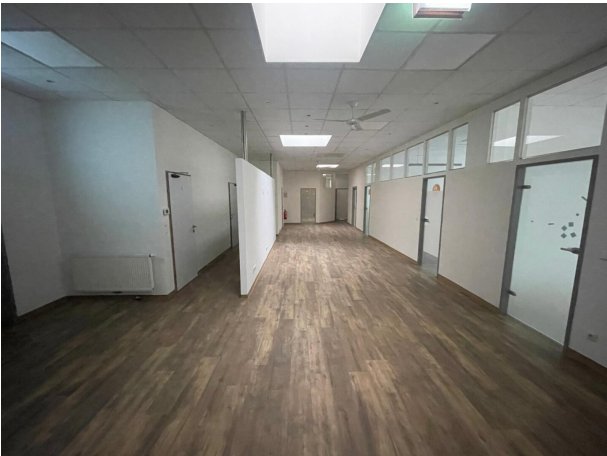


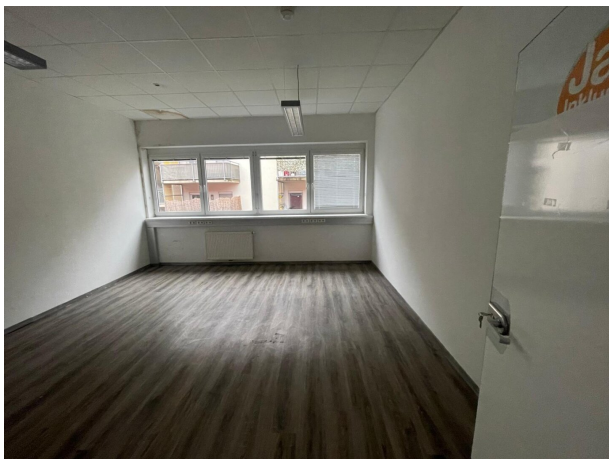




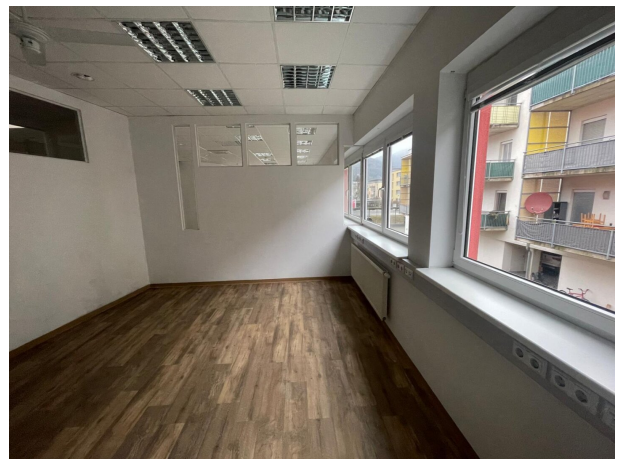








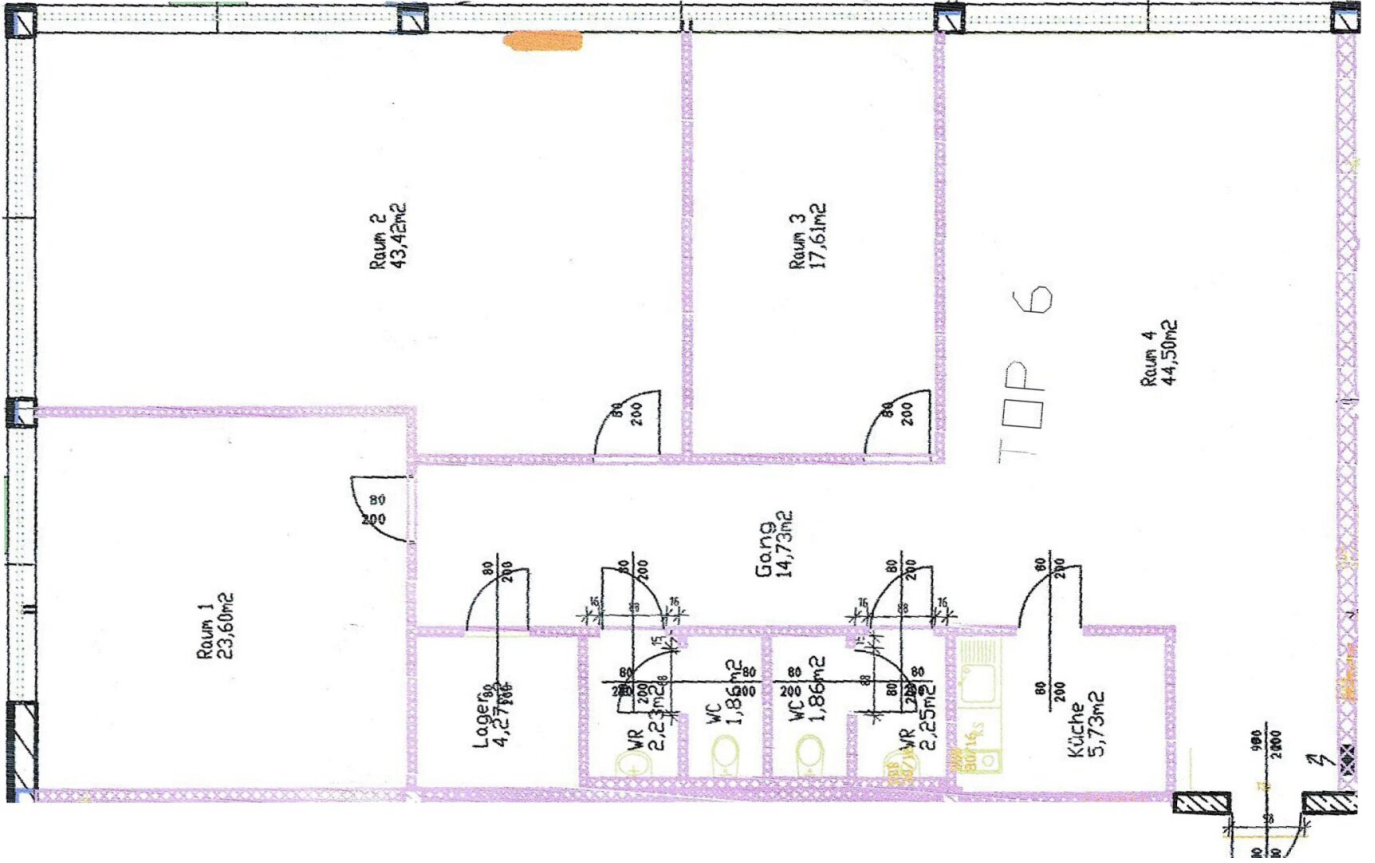


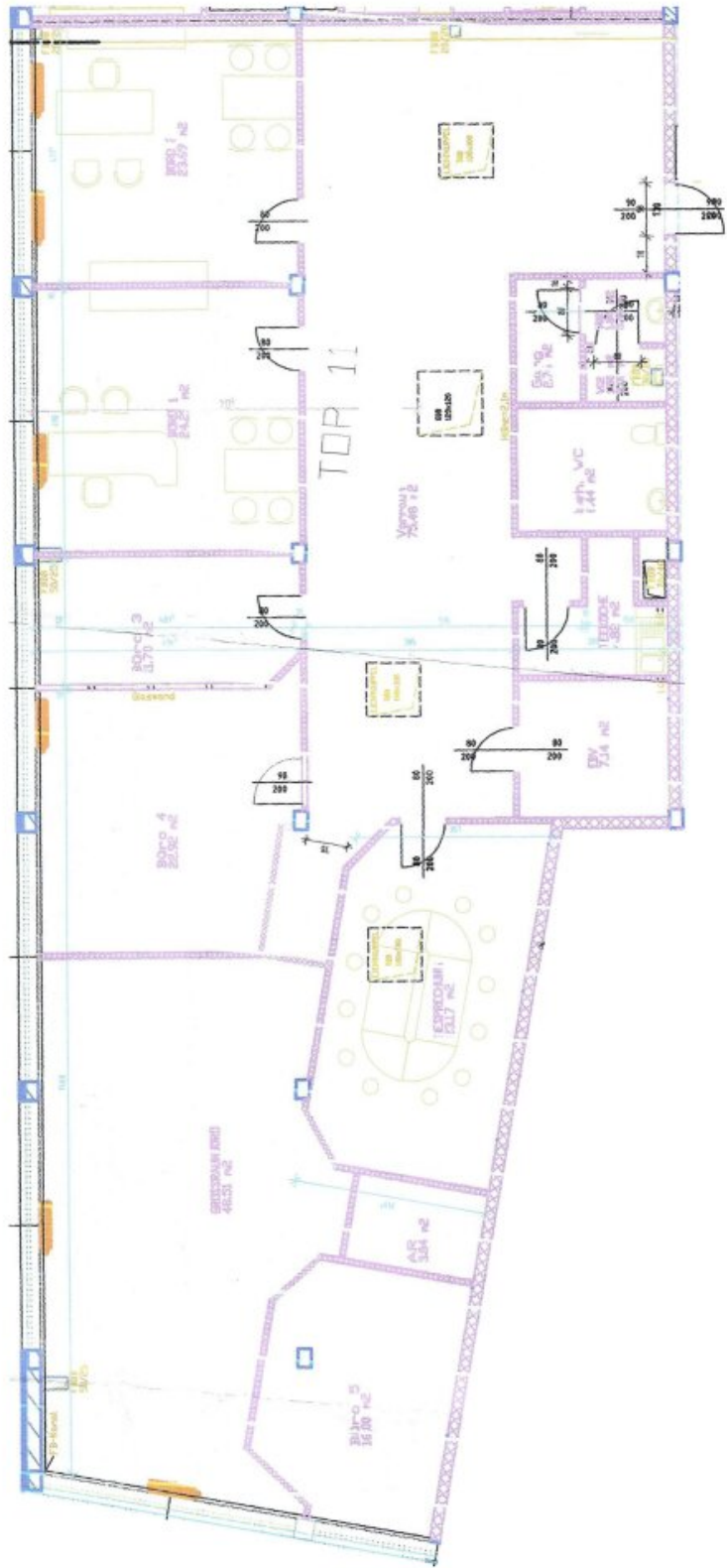


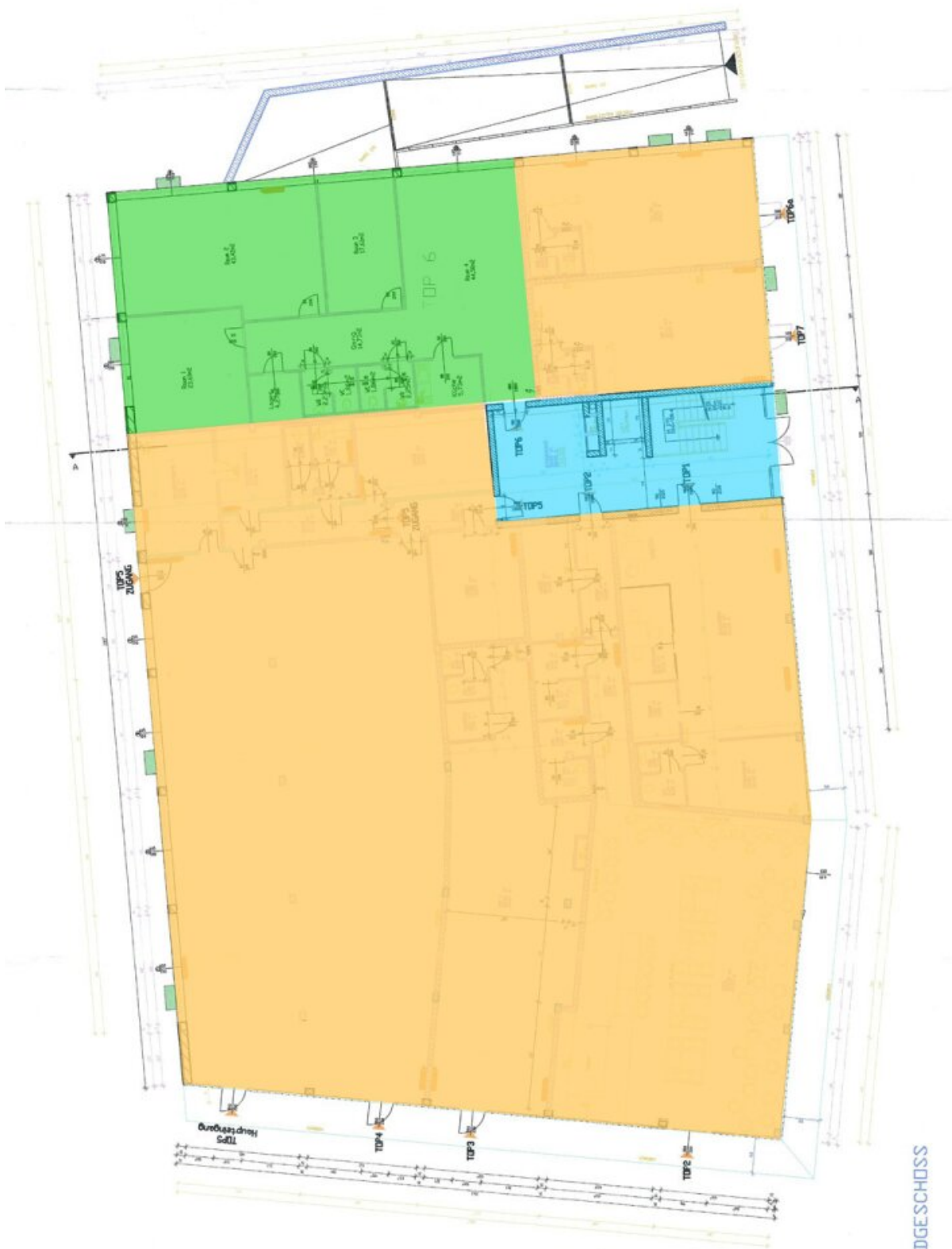












ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine großzügige und gepflegte Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Graz? Dann ist diese attraktive Immobilie in 8020 Graz genau das Richtige für Sie!

Kundenparkplätze befinden sich vor der Immobilie. Tiefgaragenparkplätze können um €55,00 Netto angemietet werden.

Bei Bedarf: Die Immobilie im Erdgeschoss könnte vergrößert werden indem der erste Stock mit 273,98m<sup>2</sup> zusätzlich dazu angemietet werden kann. Bitte fordern Sie die Unterlagen dazu an.

Mit einer Gesamtfläche von 159,66 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieses Büro im Erdgeschoss ausreichend Raum für Ihre Geschäftsideen. Die vier gut geschnittenen Zimmer schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre und sind vielseitig nutzbar – ideal für Büros, Praxen oder sonstige Dienstleistungsbereiche. Zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Laminatböden, die sowohl modern als auch pflegeleicht sind. Außenliegender Sonnenschutz schützt vor zu viel Sonne und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die offenen Fenster ermöglichen eine natürliche Belüftung, während die Deckenleuchten für eine optimale Beleuchtung der Arbeitsbereiche sorgen.

Die Lage könnte besser nicht sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und dem nahegelegenen Bahnhof sind Sie bestens mit dem öffentlichen Nahverkehr vernetzt. Ihre Kunden und Mitarbeiter erreichen Ihre neuen Geschäftsräume bequem und unkompliziert.

Auch die Umgebung bietet alles, was Sie im Arbeitsalltag benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken sowie ein Krankenhaus – ideal für medizinische Berufe. Für die Pausen stehen Supermärkte, eine Bäckerei sowie Schulen und Kindergärten für die Betreuung Ihrer Mitarbeiterkinder bereit.

Die monatliche Miete von 1.998,00 € bietet Ihnen eine attraktive Möglichkeit, in einer gefragten Lage von Graz Ihr Geschäft zu etablieren oder zu erweitern. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Unternehmen in einem repräsentativen und funktionalen Umfeld zu positionieren.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser erstklassigen Büro- oder Praxisfläche in 8020 Graz – Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <100m

Klinik <1.175m

Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <100m

Universität <1.675m

Höhere Schule <1.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <2.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <450m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <2.775m

Bahnhof <775m

Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap