

**Top-Gewerbefläche in Graz-Geidorf: 190 m<sup>2</sup> bis 417 m<sup>2</sup> –  
Flexibel & Perfekt angebunden!**



**Objektnummer: 2363/39**

**Eine Immobilie von DB Immopartner KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	körösstraße 2
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	417,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaltmiete (netto)	10,70 €
Kaltmiete	10,70 €
Infos zu Preis:	

Der Mietzins versteht sich netto pro m<sup>2</sup>, zzgl Betriebskosten 786,80€, Heizungsakonto 500,00€

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

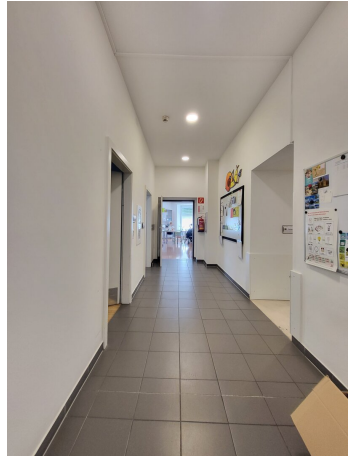
### Ing. David Bauer

DB Immopartner KG  
Wiener Straße 166d /9  
8051 Graz

T 0690 200 75578

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













mosaik  
 F=417,23m<sup>2</sup>  
 U= 418,97 m  
 FUGEN:  
 RFE:

B

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie den perfekten Standort für Ihr Unternehmen, Ihre Praxis oder Ihr Next-Level-Projekt? Diese erstklassige Gewerbefläche in einer der begehrtesten Lagen von Graz bietet Ihnen maximale Flexibilität.

Die Gesamtnutzfläche beträgt 417 m<sup>2</sup>. Je nach Bedarf kann die Fläche jedoch problemlos geteilt und in kleineren Einheiten angemietet werden:

Option 1: ca. 190 m<sup>2</sup>

Option 2: ca. 227 m<sup>2</sup>

Option 3: Die gesamte Fläche mit 417 m<sup>2</sup>

Das Besondere: Die Raumgestaltung ist hochgradig variabel. Sie können die Aufteilung exakt an die Bedürfnisse Ihres Geschäftsmodells anpassen!

## Hervorragende Eignung für verschiedene Branchen

Durch die flexible Raumaufteilung und die exzellente Infrastruktur eignet sich diese Immobilie ideal für:

Gesundheit & Medizin: Arztpraxis, Gruppenpraxis oder Physiotherapiepraxis

Betreuung & Soziales: Kinderbetreuungszentrum oder Seniorenbetreuung

Tourismus & Investment: Airbnb-Vermietung / Kurzzeitvermietung

*Sowie für Büros, Kanzleien oder kreative Workspace-Konzepte.*

*Aktuell wird die Immobilie von der Firma Mosaik für die Betreuung von Menschen mit Behinderung in unterschiedlichen Lebensbereichen gemietet.*

## Die Highlights auf einen Blick

Flexible Flächen: 190 m<sup>2</sup>, 227 m<sup>2</sup> oder die vollen 417 m<sup>2</sup> mietbar..

Variable Raumgestaltung: Anpassbar an Ihre individuellen Wünsche.

Vollkommen barrierefrei erreichbar, durch 3 Eingänge.

Perfekte Öffi-Anbindung: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor der Tür.

Top für Radfahrer: Der Murradweg grenzt fast direkt an das Objekt an.

Bequemes Parken: 2 eigene Tiefgaragenplätze sind verfügbar.

Zusätzliche Parkplätze: Sehr gute öffentliche Parkmöglichkeiten in der direkt anliegenden Wartingergasse.

Absolute Premium-Lage: Hochfrequentiert, gut sichtbar und erstklassig erreichbar in Graz.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie besticht durch ihre strategisch hervorragende Lage in Graz. Ihre Kunden, Patienten und Mitarbeiter profitieren von einer unschlagbaren Erreichbarkeit – egal ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die unmittelbare Umgebung bietet eine exzellente Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants.

Möchten Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <350m

Klinik <875m

Krankenhaus <725m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <75m

Universität <525m

Höhere Schule <375m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <500m  
Post <575m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <75m  
Autobahnanschluss <5.450m  
Bahnhof <275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap