

**Top-Gewerbefläche in Graz-Geidorf: 190 m² bis 417 m² –
Flexibel & Perfekt angebunden!**



Objektnummer: 2363/41

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: | 227,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 78,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,68 |
| Kaltmiete (netto) | 2.432,50 € |
| Kaltmiete | 2.847,59 € |
| Betriebskosten: | 415,09 € |
| Heizkosten: | 272,18 € |
| Infos zu Preis: | |

Der Mietzins versteht sich netto zzgl UST

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. David Bauer

DB Immopartner KG
Wiener Straße 166d /9
8051 Graz

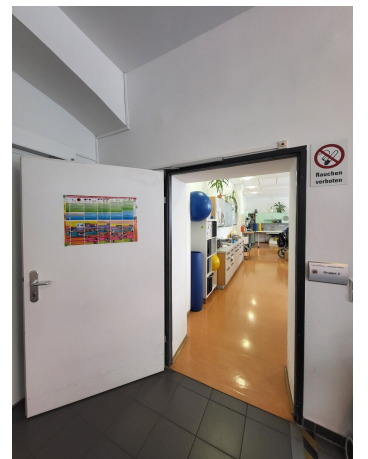
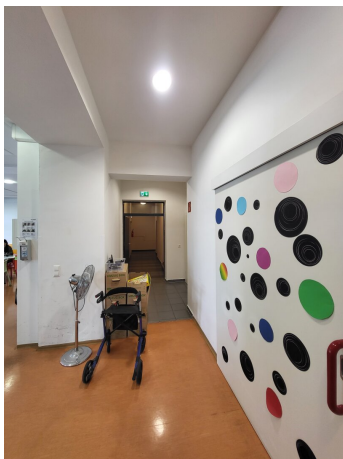
T 0690 200 75578

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















mosaik
 F=417,23m²
 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 m². Je nach Bedarf kann die Fläche jedoch problemlos geteilt und in kleineren Einheiten angemietet werden:

Option 1: ca. 190 m²

Option 2: ca. 227 m²

Option 3: Die gesamte Fläche mit 417 m²

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: Kinderbetreuungscenter 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 m², 227 m² oder die vollen 417 m² 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