

## **Repräsentatives Büro mit 5 Büroräumen und Balkon in zentraler Lage von Graz**



**Objektnummer: 8524/205**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1855
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	178,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.317,90 €
<b>Kaltmiete</b>	2.638,84 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,94 €
<b>USt.:</b>	527,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84



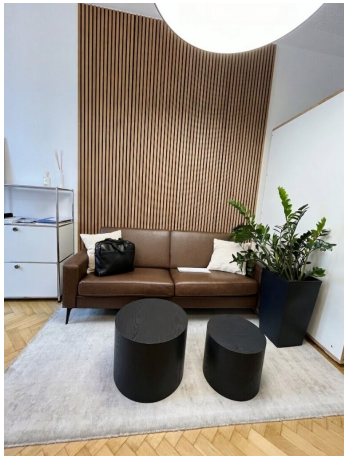








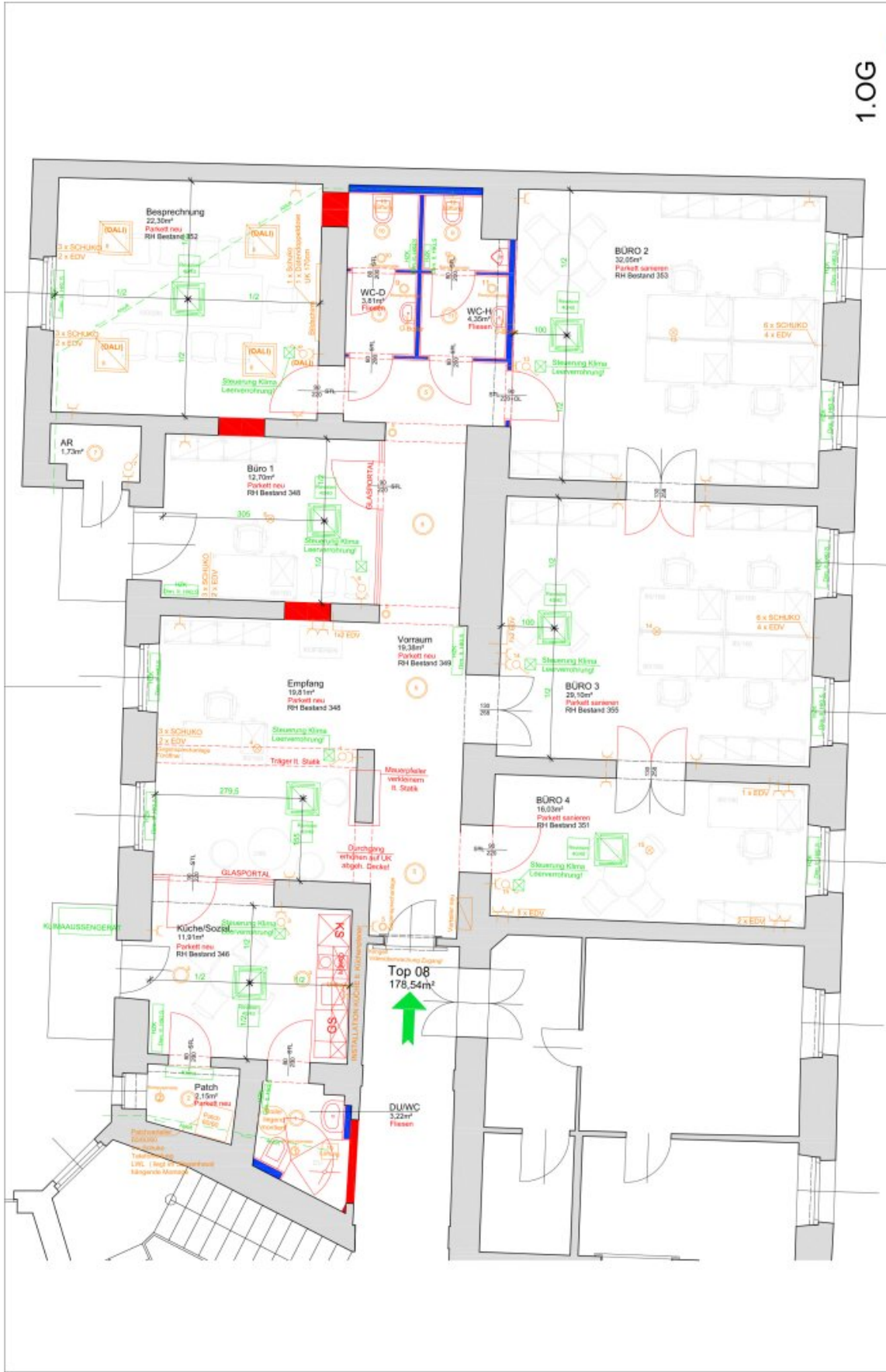












1.OG



MERKUR VERSICHERUNG AG  
 C.v. Hötendorfsr. 84, 8010 Graz  
 POSTFACH 849  
 BAU- und IMMOBILIEN  
 Tel.: 0316/8034-0  
 Fax: 0316/8034-2534

- Bestand
- Elektro neu
- Möbel
- Neubau
- HKLS
- Abbruch

Projekt: Pestalozzistrasse 1, Sanierung Top 8  
 Plan Nr.: 000 Grundris 1.OG, Büro, VORABZUG  
 Datum: 09.02.2026 Maßstab: ohne

## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Innenstadtlage in der Pestalozzistraße 1, 8010 Graz, steht diese großzügige Bürofläche mit rund **178,30 m<sup>2</sup>** zur Vermietung. Die Räumlichkeiten überzeugen durch einen funktionalen Grundriss und bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Kanzleien, Planungsbüros, Ordinationen oder Dienstleistungsbetriebe.

Das Büro verfügt über **fünf helle Büroräume**, einen repräsentativen **Empfangsbereich**, einen großzügigen **Gang/Vorraum**, eine **Teeküche**, einen **Abstellraum**, **zwei separate WCs**, ein **Badezimmer** sowie einen **Balkon**, der zusätzlichen Aufenthaltskomfort bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl Einzel- als auch Teamarbeitsplätze und bietet ausreichend Platz für Besprechungen sowie einen professionellen Kundenempfang.

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Gang/Vorraum
- Empfangsbereich
- 5 Büroräumlichkeiten
- Teeküche
- Balkon
- Sanitärbereich mit Bad und zwei WCs
- Abstellraum

**Die im Inserat verwendeten Fotos sind Beispielfotos einer vergleichbar ausgestatteten Einheit im selben Gebäude und vermitteln einen Eindruck der hochwertigen Ausstattung.**

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap