! AKTION PROVISIONSFREI ! 1A Lage. Moderne, barrierefreie Gewerbefläche (152 m²) im Süden von Graz – Ideal für Praxis, Büro oder Kanzlei



Objektnummer: 2363/51

Eine Immobilie von DB Immopartner KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triesterstraße 179
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2010
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	152,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaltmiete (netto)	2.150,00 €
Kaltmiete	2.150,00 €

Infos zu Preis:

Miete zuzüglich Betriebskosten: 167€ , Heizkosten 150€ und UST

Provisionsangabe:

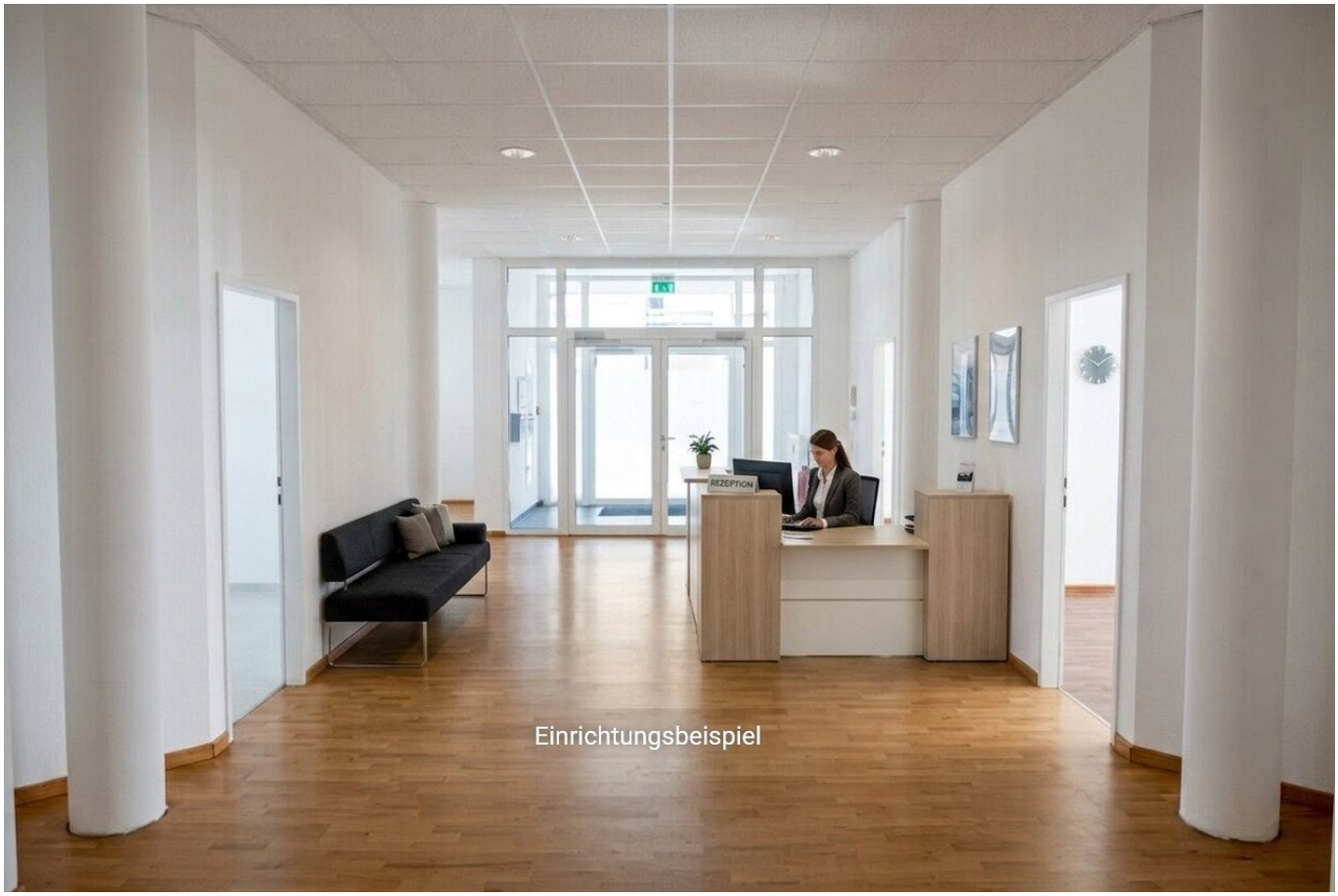
PROVISIONSFREI AKTION

Ihr Ansprechpartner

Ing. David Bauer

DB Immopartner KG
Wiener Straße 166d /9
8051 Graz

T +43 690 200 75578



Einrichtungsbeispiel











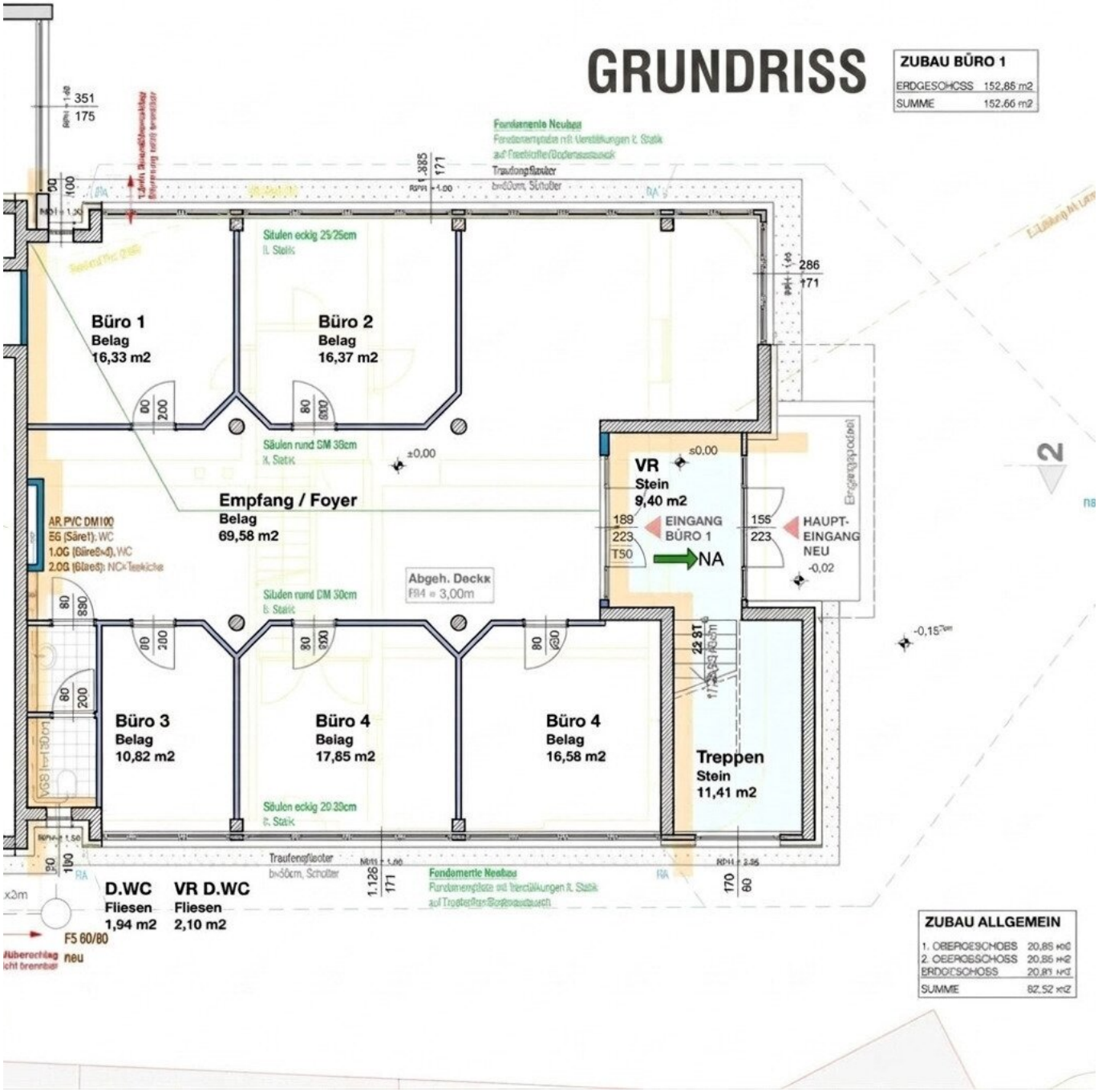







TEAM
fürs Leben
EINGANG
& TÜRE
SELFSTORAGE
team
Energietechnik




GRUNDRISS
ZUBAU BÜRO 1
ERDGESCHOSS 152,66 m2
SUMME 152,66 m2
Büro 1
Belag
16,33 m2
Büro 2
Belag
16,37 m2
Empfang / Foyer
Belag
69,58 m2
VR
Stein
9,40 m2
EINGANG
BÜRO 1
HAUPT-
EINGANG
NEU
NA
Abgeh. Decke
Büro 3
Belag
10,82 m2
Büro 4
Belag
17,85 m2
Büro 4
Belag
16,58 m2
Treppen
Stein
11,41 m2
D.WC
Fliesen
1,94 m2
VR D.WC
Fliesen
2,10 m2
F5 60/80
neu
ZUBAU ALLGEMEIN
1. OBERGESCHOSS 20,85 m2
2. OBERGESCHOSS 20,85 m2
ERDGESCHOSS 20,81 m2
SUMME 82,52 m2

Objektbeschreibung

Achtung: Als zeitlich befristetes Angebot bieten wir Provisionsfrei an:

In bester Lage von **Feldkirchen bei Graz** gelangt diese ca. **152 m² große Gewerbefläche** im Erdgeschoss zur Vermietung. Dank des ebenerdigen, schwellenlosen Zugangs ist das Objekt perfekt für Kunden- und Patientenverkehr geeignet. Große Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und bieten hervorragende Möglichkeiten für eine werbewirksame Außenbeschilderung.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Fläche:** ca. 152 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- **Zustand & Ausstattung:** Nagelneue strapazierfähige Böden, moderne Sanitäreinrichtungen, integrierte Teeküche
- **Barrierefreiheit:** Ebenerdiger, schwellenloser Zugang (optimal für Patienten, Kunden und Kinderwägen)
- **Infrastruktur:** Hervorragende IT- und Netzwerkverkabelung, ausreichend Steckdosen
- **Werbung:** Optimale Sichtbarkeit und Beschilderungsmöglichkeiten im Außenbereich

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Medizin & Therapie:** Arztordination, Physiotherapie, Therapiezentrum, Gruppenpraxis
- **Dienstleistung & Beratung:** Rechtsanwaltskanzlei, Notariat, Steuerberatung, Agentur
- **Studio & Bildung:** Kosmetikstudio, Yoga-/Fitnessstudio, Schulungs- oder Seminarräume

- **Zusätzliche Lagermöglichkeit:** Aktuell verfügbar, falls benötigt (ganze Halle oder einzelne Räume)

Konditionen:

- Mietzins 2150,-- zuzüglich 167,-- Betriebskosten sowie 150,-- Heizkostenakonto und Ust.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <1.625m
Klinik <7.350m
Krankenhaus <5.075m

Kinder & Schulen
Schule <525m
Kindergarten <400m
Universität <6.525m
Höhere Schule <6.675m

Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <1.300m
Einkaufszentrum <3.400m

Sonstige
Geldautomat <725m
Bank <725m
Post <1.575m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <3.925m
Autobahnanschluss <1.475m
Bahnhof <250m
Flughafen <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap