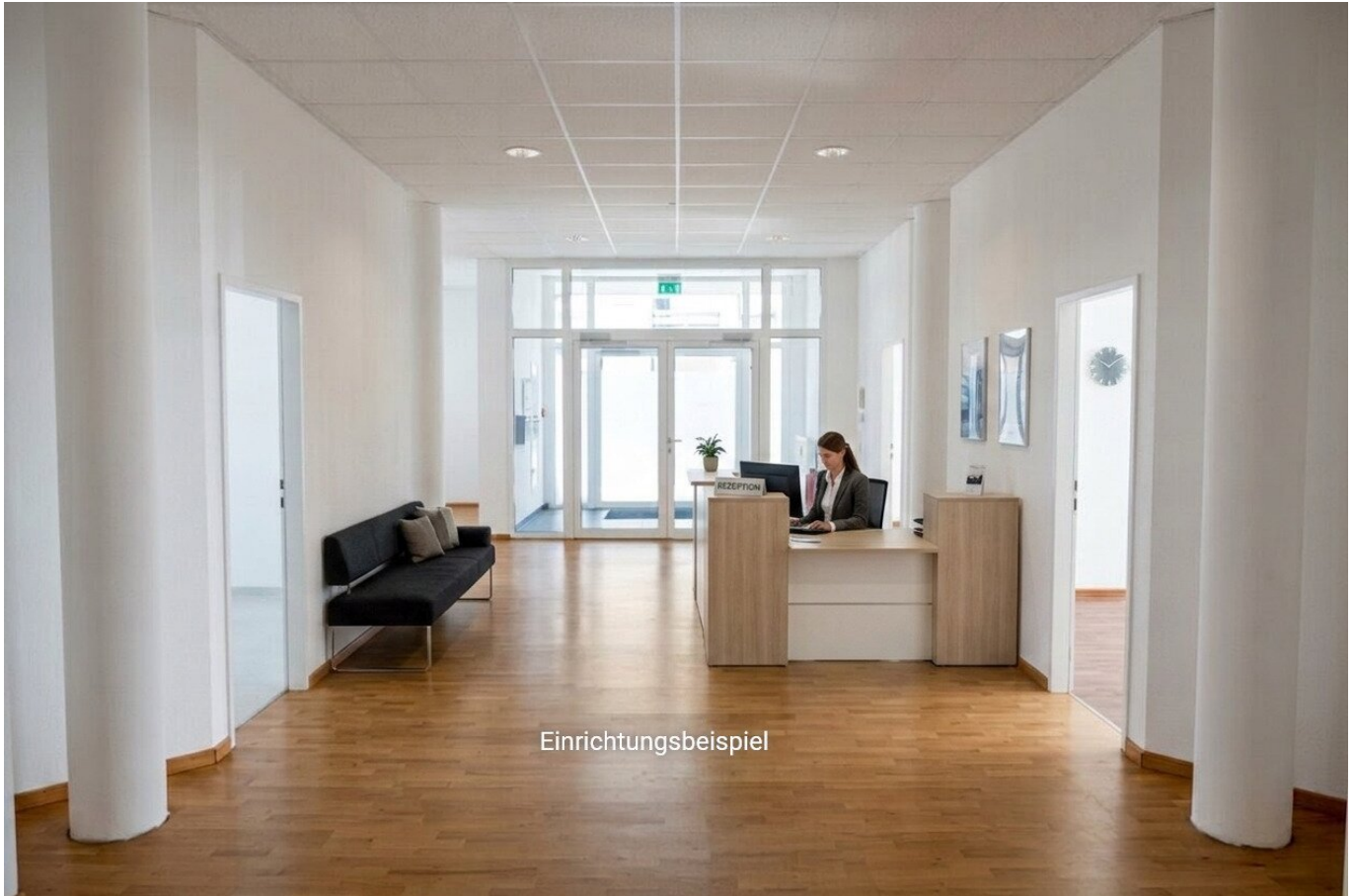


! AKTION PROVISIONSFREI ! 1A Lage. Moderne, barrierefreie Gewerbefläche (152 m²) im Süden von Graz – Ideal für Praxis, Büro oder Kanzlei



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 0690 200 75578





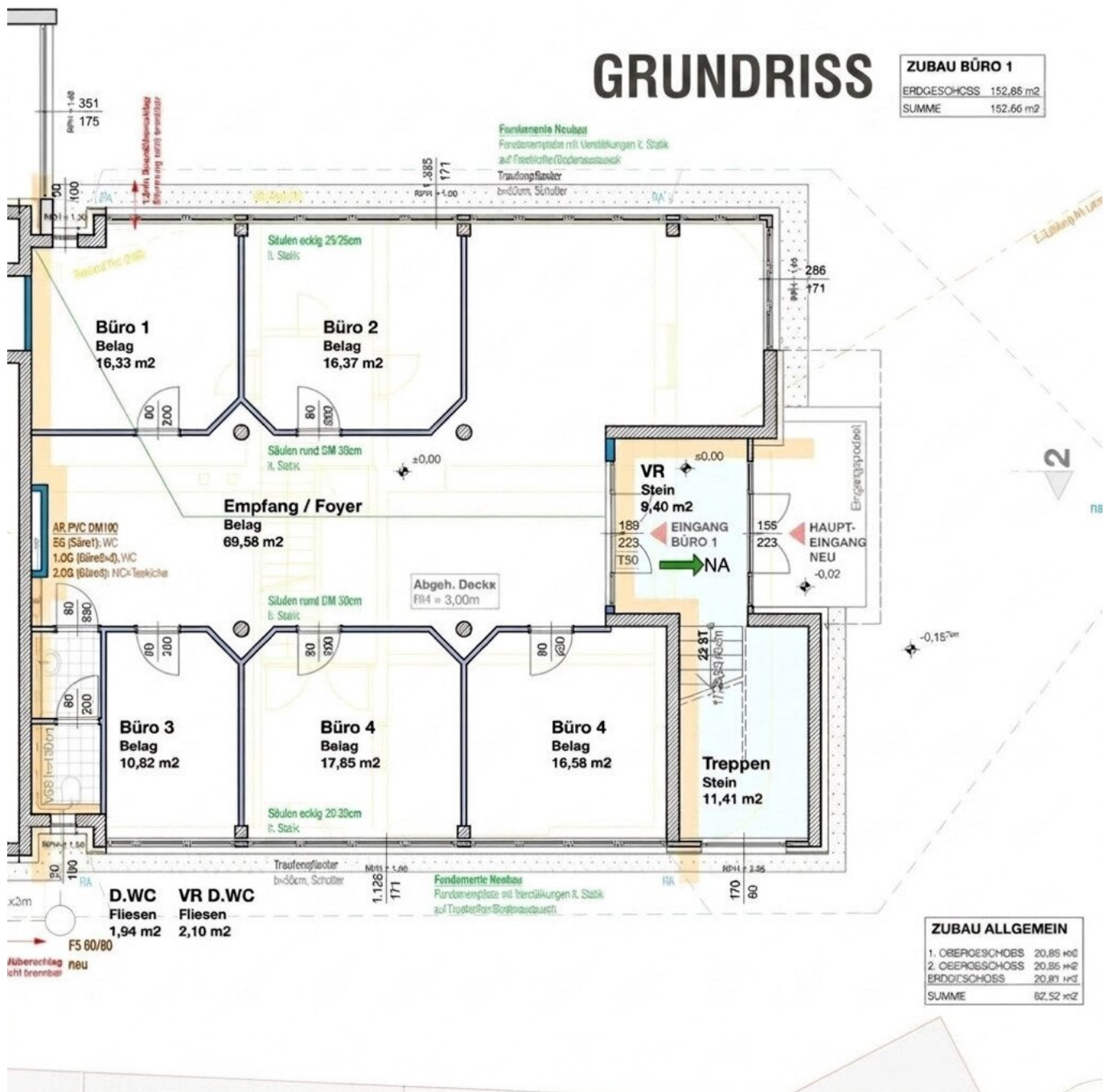




GRUNDRISS

ZUBAU BÜRO 1

ERDGESCHOSS	152,86 m ²
SUMME	152,66 m ²



ZUBAU ALLGEMEIN

1. OBERGESCHOSS	20,86 m ²
2. OBERGESCHOSS	20,86 m ²
ERDGESCHOSS	20,89 m ²
SUMME	62,52 m ²

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:** Strapazierfähiger Laminatboden, moderne Sanitäreinrichtungen, integrierte Teeküche
- **Barrierefreiheit:** Ebenerdiger, schwellenloser Zugang (optimal für Patienten, Kunden und Kinderwagen)
- **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,-- Heizkostenkonto 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