

**Urbane Rarität: Hofgasse Ecke Sporgasse: wunderschön
sanierteres Büro 175m², 6 Zimmer, 1. Etage, 2.448€ Miete in
8010 Graz, Provisionsfrei**



Objektnummer: 7775/289

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	175,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	D 109,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,05
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	2.040,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Heizkosten:	210,00 €
USt.:	450,00 €

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

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







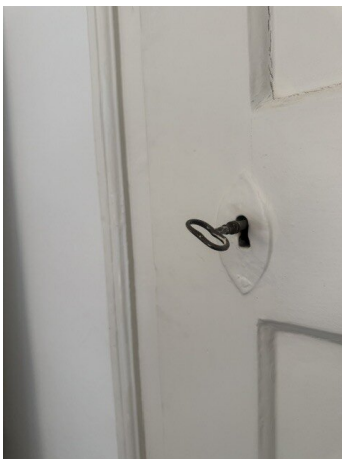




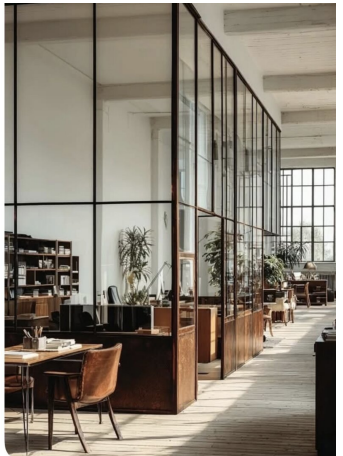






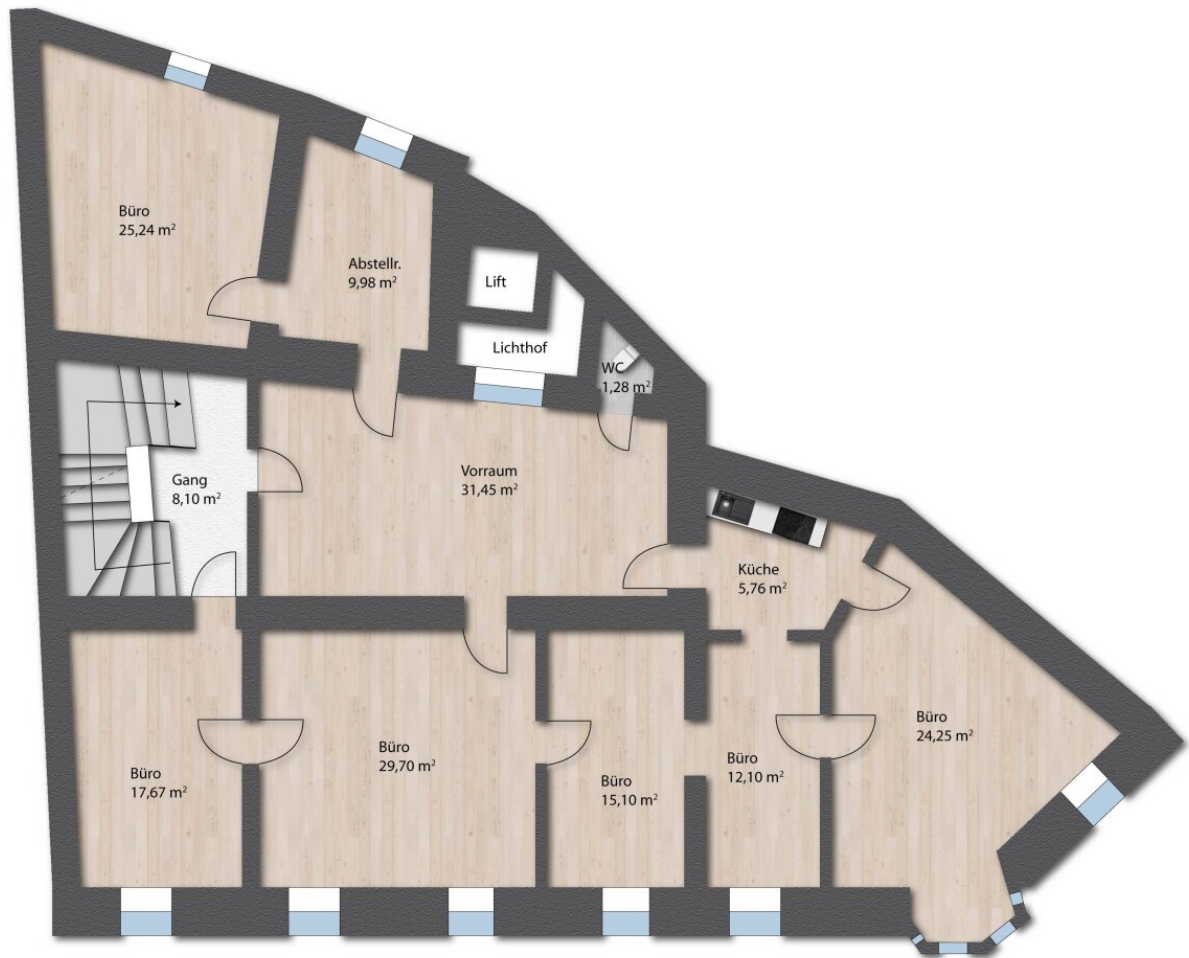












Objektbeschreibung

Wer für sein Unternehmen mehr sucht als nur funktionale Räume, findet hier eine ganz besondere Adresse. Im ersten Stock des historischen Altbaus gelegen – traditionell die repräsentativste Ebene – beeindrucken hohe Räume und der sanierte Fischgrätparkett schon beim Eintreten. Die Raumstruktur ist flexibel und kann an betriebliche Anforderungen angepasst werden, etwa vier bis sechs Räume sind möglich. Der Raum zum ruhigen Innenhof der Sporgasse 22 bietet sich ideal als Besprechungs- oder Konferenzzimmer an, während die übrigen Räume zur Hofgasse ein stilvolles Umfeld für den Arbeitsalltag schaffen. Die hohen Decken eröffnen zudem vielfältige Möglichkeiten für ein individuelles Licht- und Einrichtungskonzept. So entsteht ein Büro, in dem klassische Bausubstanz und moderne Unternehmensidentität elegant aufeinandertreffen... Der Standort selbst vermittelt Wertigkeit und Präsenz, eine Adresse, die Eindruck hinterlässt – bei Kunden wie bei Geschäftspartnern. Das Mietverhältnis ist unbefristet und bietet damit Planungssicherheit für langfristige Konzepte...

Eine Geschäftsadresse mit Geschichte, Ausstrahlung und viel Gestaltungsspielraum.

Zwei der Fotos dienen ausschließlich einem möglichen Farb- oder Ausstattungskonzept

Entdecken Sie Ihr neues Büro- oder Praxisdomizil im Herzen von Graz, 8010 – eine erstklassige Mietgelegenheit, die keine Wünsche offenlässt. Dieses vollsanierte Büro befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet auf großzügigen 175 m² insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der moderne Zustand der Immobilie garantiert ein angenehmes Arbeitsklima, unterstützt durch die umweltfreundliche und effiziente Fernwärmeversorgung. Die hellen, freundlichen Räume schaffen eine inspirierende Atmosphäre, die sowohl für Büroarbeiten als auch für Praxisbetrieb ideal ist.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind schnell erreichbar, was Ihren Mitarbeitern und Kunden den Weg zu Ihnen erleichtert. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergarten, Universität und Höhere Schulen – ideal für Familien und Berufstätige. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Mit einer monatlichen Miete von 2.448,00 € bietet Ihnen diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket an Raum, Lage und Ausstattung. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihren Geschäftserfolg an einem Standort mit hoher Lebensqualität und erstklassiger Anbindung zu etablieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses exklusiven Büros in Graz!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap