

ALTSTADTFLAIR: Repräsentatives Geschäft / Büro mit großzügigen Glasfronten und perfekter Sichtbarkeit



Objektnummer: 8374/234

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

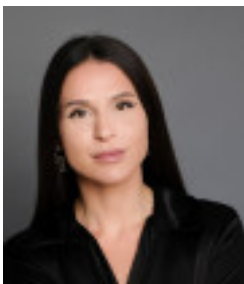
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	162,00 m²
Zimmer:	3,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaltmiete (netto)	3.375,00 €
Kaltmiete	3.375,00 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmieta inkl. BK+HK+ STROM NETTO = € 3.375,- (zzgl. 20% USt.)

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

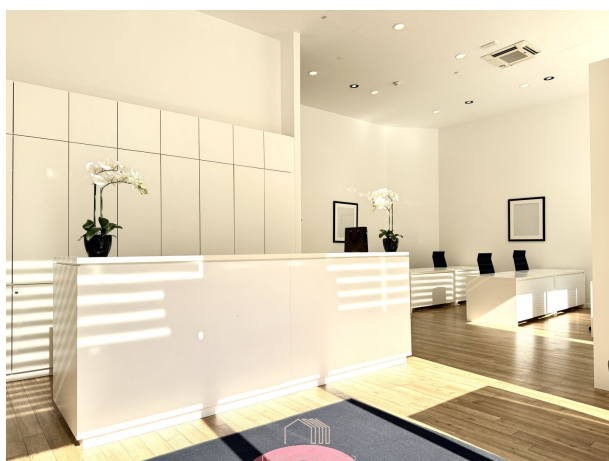
Ihr Ansprechpartner

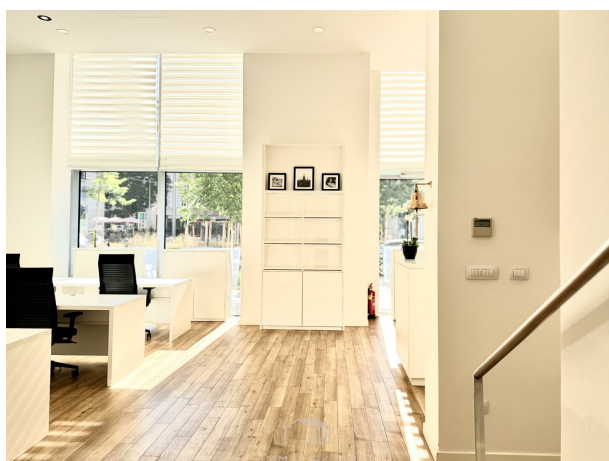


Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

T +43 660 63 63 464









Objektbeschreibung

Wo Lage zum Erfolgsfaktor wird – Ihr neuer Unternehmensstandort mitten in Graz!

Ein Standort, der Eindruck hinterlässt. Räume, die inspirieren. Und eine Lage, die für sich spricht!

Mitten im pulsierenden Herzen der Grazer Innenstadt eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für Unternehmerinnen und Unternehmer, die mehr suchen als gewöhnliche Büroräumlichkeiten: rd. **162 m² repräsentative Gewerbefläche in einer der begehrtesten Innenstadtlagen von Graz!**

Diese besondere Immobilie begeistert mit ihrer traumhaft hellen, freundlichen Atmosphäre. Großzügige Glasfronten zur Straße hin lassen reichlich Tageslicht in die Räumlichkeiten strömen und schaffen ein offenes, einladendes Ambiente sowie eine sehr angenehme Arbeitsatmosphäre.

Das Besondere: Hier wird Ihr Unternehmen gesehen! Die ausgezeichnete Sichtbarkeit im lebendigen innerstädtischen Umfeld bietet ideale Voraussetzungen, um Aufmerksamkeit zu gewinnen, Laufkundschaft anzusprechen und den eigenen Unternehmensauftritt wirkungsvoll in Szene zu setzen.

Zwei Ebenen – vielfältige Möglichkeiten

Die insgesamt rund **162 m² Nutzfläche** verteilen sich auf zwei großzügige Bereiche, die über wenige Stufen miteinander verbunden sind.

Der vordere Bereich – Ihr Unternehmen im Rampenlicht

Direkt auf Erdgeschoßniveau und zur Straße hin orientiert, präsentiert sich der vordere Bereich besonders offen, lichtdurchflutet und repräsentativ.

Die weitläufigen Glasfronten sorgen nicht nur für ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl, sondern schaffen zugleich eine wertvolle Präsentationsfläche zur Straße.

Ob stilvoller Empfangsbereich, modernes Open-Space-Office mit mehreren Arbeitsplätzen, Verkaufs- und Beratungsfläche oder repräsentativer Kundenbereich – hier lassen sich unterschiedlichste Geschäftskonzepte verwirklichen.

Der hintere Bereich – Raum für konzentriertes Arbeiten und erfolgreiche Gespräche

Über eine kleine Treppe gelangt man in den leicht erhöhten, zum Innenhof orientierten Bereich. Hier erwartet Sie eine angenehm ruhigere Atmosphäre – die ideale Ergänzung zur lebendigen Straßenfront.

Derzeit befinden sich auf dieser Ebene:

- Ein großzügiger Besprechungs- bzw. Konferenzraum
- Ein separates Einzelbüro für konzentriertes und diskretes Arbeiten
- Ein zusätzlicher, offener Bereich, der bislang ebenfalls für Besprechungen genutzt wurde

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht eine hervorragende Trennung zwischen Kundenempfang, operativem Arbeitsbereich und internen Besprechungen.

Dank der großzügigen Gesamtfläche bietet die Immobilie darüber hinaus viel Flexibilität für individuelle Raum- und Nutzungskonzepte.

Ein weiterer Vorteil: Eine kleine Küche ist bereits vorhanden. Auch die bestehenden Büro- und Besprechungsstrukturen bieten eine gute Grundlage für einen unkomplizierten und raschen Start am neuen Standort.

Eine Innenstadtlage, die Ihrem Unternehmen echte Vorteile bietet!

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Geschäftslagen der Grazer Innenstadt –

unmittelbar im Umfeld von Herrengasse, Jakominiplatz und den bedeutenden innerstädtischen Einkaufs- und Geschäftsstraßen.

Hier profitieren Sie von einem Standort, an dem urbanes Leben, Wirtschaft, Handel und Kultur aufeinandertreffen.

Das bedeutet für Ihr Unternehmen:

- **Hohe Sichtbarkeit und wertvolle Kundenkontakte:** Die prominente Straßenlage mit großzügigen Glasflächen bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für einen aufmerksamkeitsstarken Außenauftritt und die Ansprache potenzieller Laufkundschaft.
- **Repräsentative Geschäftsadresse:** Ein Standort im Herzen der Grazer Innenstadt unterstreicht Professionalität, Präsenz und einen hochwertigen Unternehmensauftritt.
- **Hervorragende öffentliche Erreichbarkeit:** Der nahegelegene Jakominiplatz als zentraler Verkehrsknotenpunkt ermöglicht Kunden, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern eine unkomplizierte Anreise mit zahlreichen Straßenbahn- und Busverbindungen.
- **Alles in unmittelbarer Umgebung:** Geschäfte, Banken, Restaurants, Cafés und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege im Geschäftsalltag.
- **Ein attraktives geschäftliches Umfeld:** Die Nähe zu zahlreichen etablierten Unternehmen und Dienstleistern bietet interessante Voraussetzungen für Geschäftskontakte, Kooperationen und Netzwerke.
- **Zentrale Erreichbarkeit für Kundentermine:** Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten und Parkgaragen im Innenstadtbereich ergänzen die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.
- **Lebendiges Stadtfair:** Die besondere Atmosphäre der Grazer Innenstadt schafft ein attraktives Umfeld für Mitarbeitende und Kunden gleichermaßen.

Hier mieten Sie nicht einfach nur Räumlichkeiten – Sie positionieren Ihr Unternehmen an einem Standort mit Ausstrahlung und Präsenz!

Ideal für Unternehmen mit Anspruch

Ob Immobilienbüro, Agentur, Kanzlei, Beratungsunternehmen, Finanzdienstleister, Showroom,

Studio oder ein modernes Dienstleistungskonzept: Diese außergewöhnliche Fläche bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Unternehmensideen.

Insbesondere Betriebe, die Wert auf eine repräsentative Kundenansprache, eine professionelle Arbeitsumgebung und eine weithin sichtbare Innenstadtpräsenz legen, werden die Vorzüge dieses Standorts zu schätzen wissen.

Die Eckdaten auf einen Blick

Standort: 8010 Graz – absolute Innenstadtlage

Nutzfläche: ca. 162 m²

Aufteilung: Zwei über wenige Stufen verbundene Ebenen

Besonderheiten: Großzügige Glasfronten zur Straße, lichtdurchfluteter Erdgeschoßbereich, ruhigerer rückwärtiger Bereich mit Besprechungsräumen und Einzelbüro

Ausstattung: Kleine Küche vorhanden, bestehende Bürostruktur, flexible Nutzungsmöglichkeiten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Unternehmen verdient einen Standort, der begeistert!

Helle Räume, großzügige Glasfronten, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eine hervorragende Innenstadtlage – diese Kombination ist eine besondere Gelegenheit für anspruchsvolle Unternehmerinnen und Unternehmer.

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und dem Potenzial dieser Gewerbeimmobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besonderen Räumlichkeiten persönlich präsentieren zu dürfen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap