Repräsentatives Büro mit Terrasse, Garten und drei Stellplätzen



Vorraum OG

Objektnummer: 7314/747

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1620
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,30 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.631,00 €
Betriebskosten:	181,00 €
USt.:	326,20 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Sgerm

GS Great Sales Immobilien GmbH



















































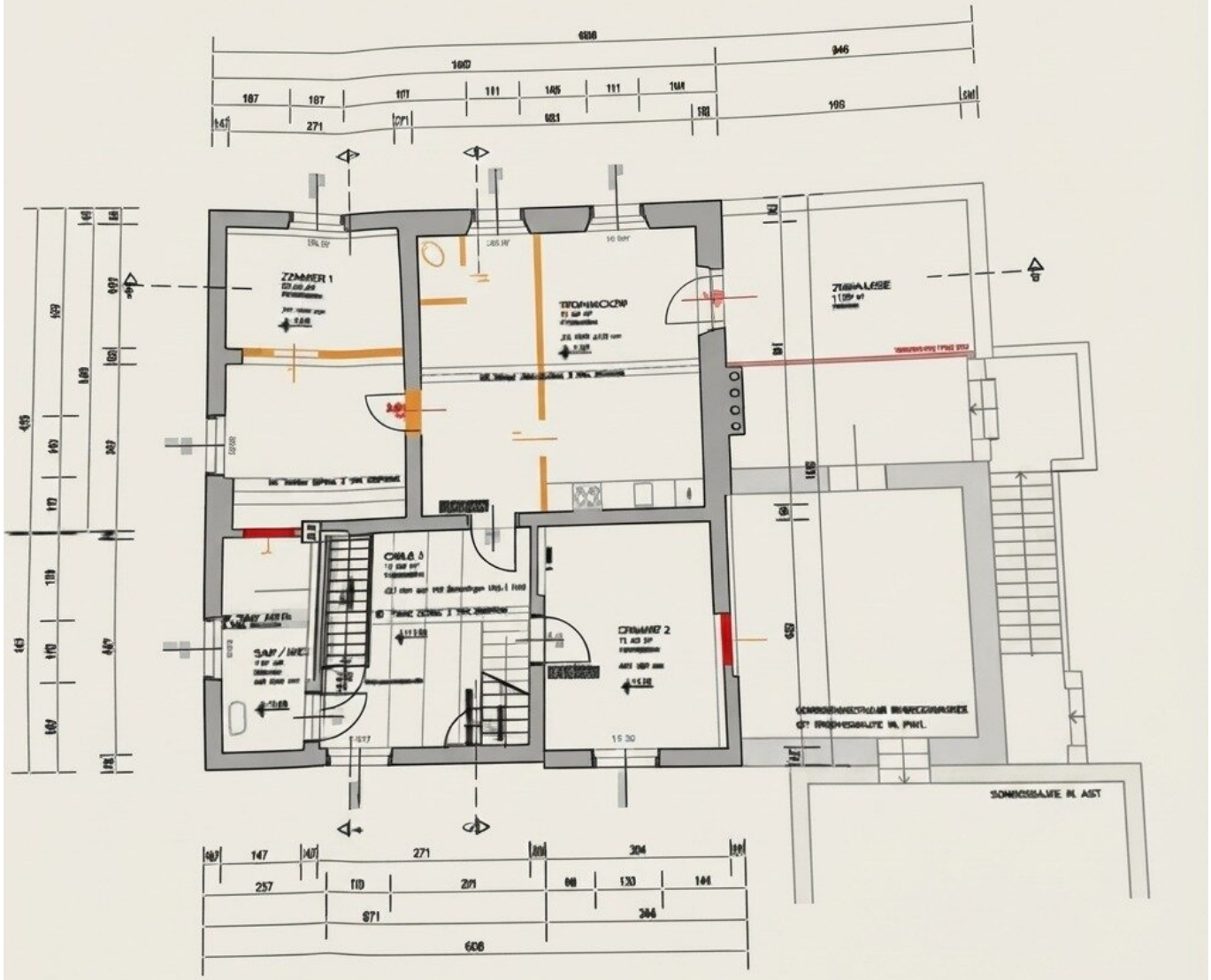



TOSHIBA
INVERTER
MULTI SYSTEM


GREAT SALES

GREAT SALES
PREMIUM

SCHNITT B-B



1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Büroeinheit befindet sich in einem liebevoll sanierten Gebäude aus dem Jahr 1620 und vereint historischen Charme mit modernem Bürokomfort. Die original erhaltenen, profilierten Holzbalkendecken aus der Erbauungszeit verleihen den Räumlichkeiten einen unverwechselbaren Charakter und schaffen auf ca. 118,29 m² ein stilvolles und repräsentatives Arbeitsumfeld.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich mit Vorraum und praktischem Abstellraum. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo ein großzügiger Vorraum sämtliche Räumlichkeiten miteinander verbindet.

Das Herzstück der Büroeinheit bildet der großzügige Hauptraum mit offener Küche und Kochinsel. Dieser bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als gemeinsamer Arbeitsbereich, Besprechungsraum oder repräsentativer Empfangsbereich für Kunden und Geschäftspartner. Die moderne Küche sorgt für zusätzlichen Komfort im Büroalltag, während die historische Holzbalkendecke dem Raum eine besonders stilvolle Atmosphäre verleiht.

Zwei weitere, separat nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für Einzelbüros, Besprechungsräume oder individuelle Arbeitsbereiche und ermöglichen somit eine flexible Raumgestaltung.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 16,58 m² große, südlich ausgerichtete Terrasse, die direkt vom Hauptraum zugänglich ist. Gemeinsam mit dem eigenen Gartenanteil bietet sie einen attraktiven Außenbereich, der sich ideal für erholsame Arbeitspausen oder informelle Gespräche eignet.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit hochwertigen, zeitgemäßen Fliesen ergänzt das Raumangebot.

Edle Holzdielenböden unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck und harmonieren hervorragend mit den historischen Deckenelementen.

Die reguläre Beheizung der Immobilie sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt ein modernes Flächenheizsystem, das auf die jeweiligen Räumlichkeiten abgestimmt ist. In den Bereichen mit Steinböden erfolgt die Beheizung über eine Fußbodenheizung, im Zimmer 1 über eine Deckenheizung und in den übrigen Räumen über eine Wandheizung. Diese durchdachte Heiztechnik gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Komfort im Arbeitsalltag.

Zusätzlich steht eine moderne, energieeffiziente Klimaanlage mit integrierter Heizfunktion zur

Verfügung. Sie ermöglicht an warmen Sommertagen eine angenehme Kühlung und bietet in der kühleren Jahreszeit eine ergänzende Heizoption. Die Anlage versorgt den großzügigen Hauptraum sowie Zimmer 1 und trägt damit ganzjährig zu einem angenehmen Raumklima bei.

Ein großzügiger Keller bietet wertvolle zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Büroangebot durch drei zugehörige Außenstellplätze, die sowohl Mitarbeitern als auch Kunden und Geschäftspartnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- Abstellraum

OG:

- Vorraum
- Badezimmer
- Zimmer
- Küche/Hauptraum
- Terrasse
- Zimmer

Preis Infos:

- Miete: EURO 1.957,20,- inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer

- Kaution: 3BMM

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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