

**++BÜRO/ORDINATION++Attraktive Immobilie in  
verkehrsgünstiger Lage**



**Objektnummer: 3118**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.437,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.692,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,30 €
<b>USt.:</b>	338,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Parkplatz kostet zusätzlich € 85/Monat (inkl. USt) zzgl. Heizung rd. €138 Brutto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Räumlichkeit, die **als Büro oder Ordination** genutzt werden kann.

- Die **Nettonutzfläche** beträgt **ca. 115 m<sup>2</sup>**.
- Ein großzügiger **Gemeinschaftsraum mit Miele-Küche** sowie vier separat begehbare Räume machen diese Immobilie besonders interessant.
- Eine **Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>** gehört ebenfalls zu dieser Bürofläche.
- Die Räumlichkeiten sind sehr lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, dank der **großen Fensterfronten**.
- Moderne Sanitäreinrichtungen, einschließlich **getrenntem WC und Bad**, sind bereits installiert.
- Die Wohnung ist mit **Fußbodenheizung und Parkettböden** ausgestattet.
- Die Räumlichkeiten befinden sich **im 3. Obergeschoss des Gebäudes** und sind bequem mit dem **Lift erreichbar**.
- **Drei-fach verglaste Schallschutzfenster** sorgen für eine gute Schallisolierung.

Optional kann **ein Stellplatz in der Tiefgarage für € 85 pro Monat (inkl. USt.)** angemietet werden. Dieser befindet sich im Nebengebäude, das über den Keller mit dem Hauptgebäude verbunden ist.

*Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einem professionellen Umfeld einzurichten, das sowohl die Bedürfnisse Ihres Geschäfts als auch den Komfort Ihrer Mitarbeiter berücksichtigt.*

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Büro Ihren geschäftlichen Anforderungen gerecht werden kann.**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap