# Attraktive Büro- und Geschäftsflächen in Top-Lage

Außenansicht

**Objektnummer: 1665_7638**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Einzelhandel - Ladenlokal |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8071 Hausmannstätten |
| **Baujahr:** | ca. 1995 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 434,00 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 434,00 m² |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 90,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Gesamtmiete** | 5.655,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 5.000,00 € |
| **Kaltmiete** | 5.355,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Louise Carstensen**

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 296 000
H +43 650 73 49 962

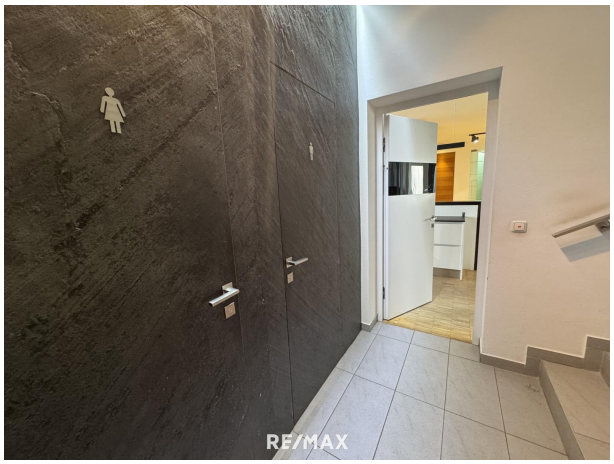
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

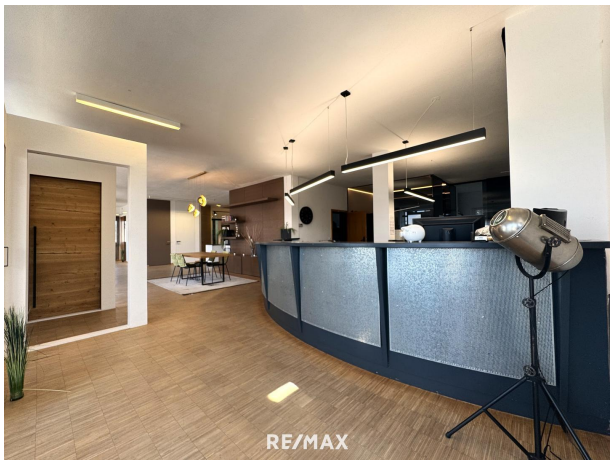
RE/MAX

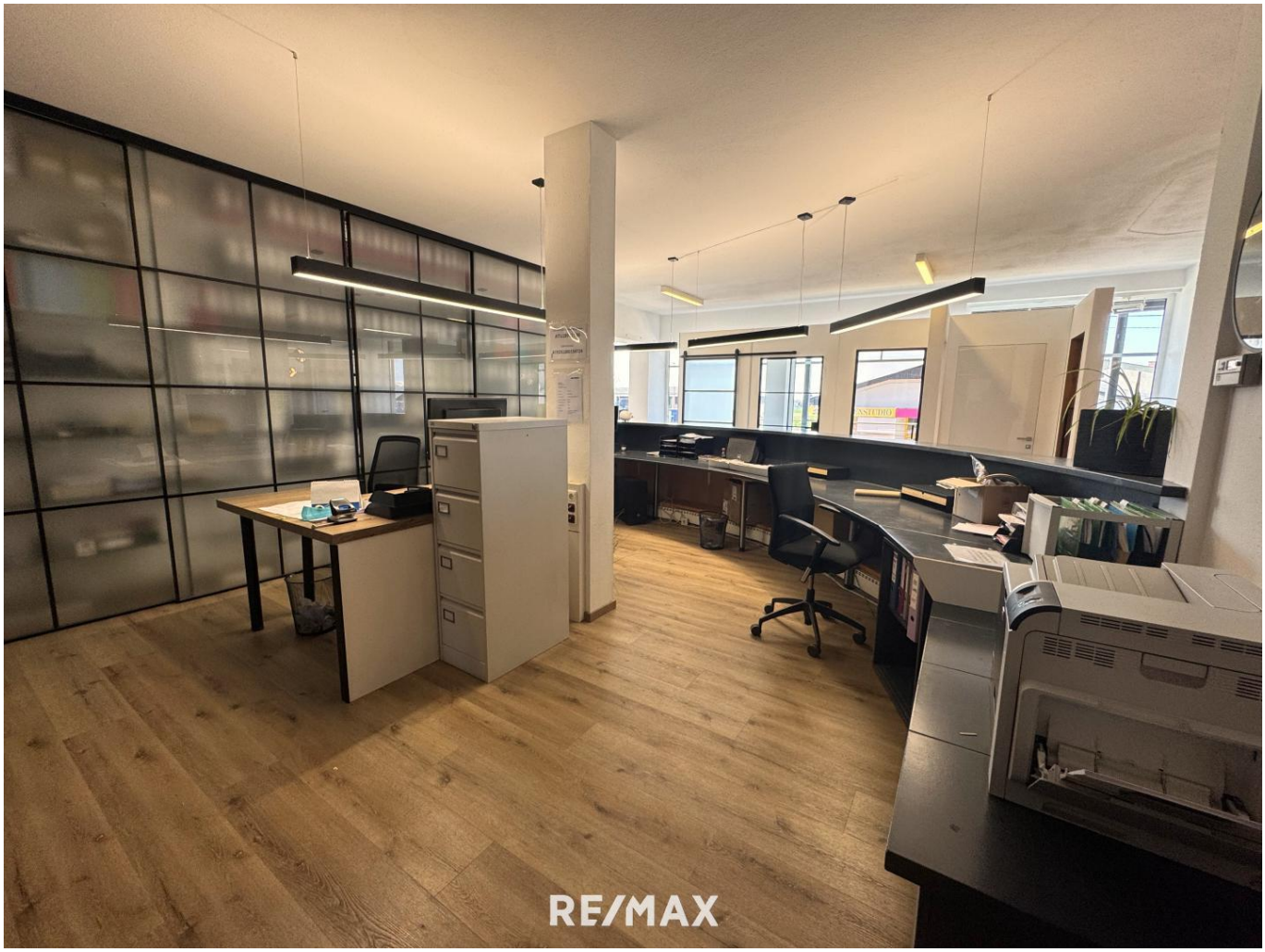
NUSSBAUM
RE/MAX

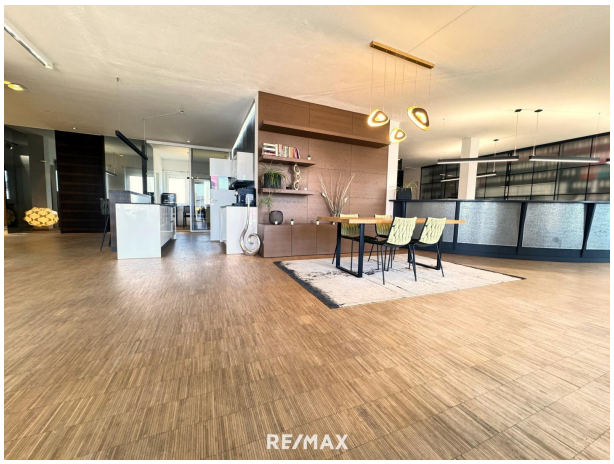
NUSSBAUM
RE/MAX

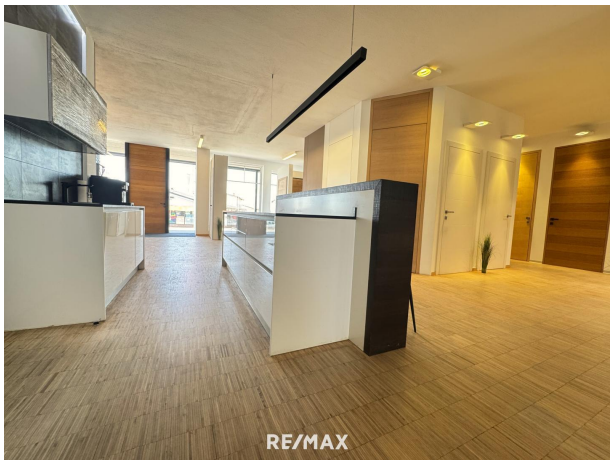
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

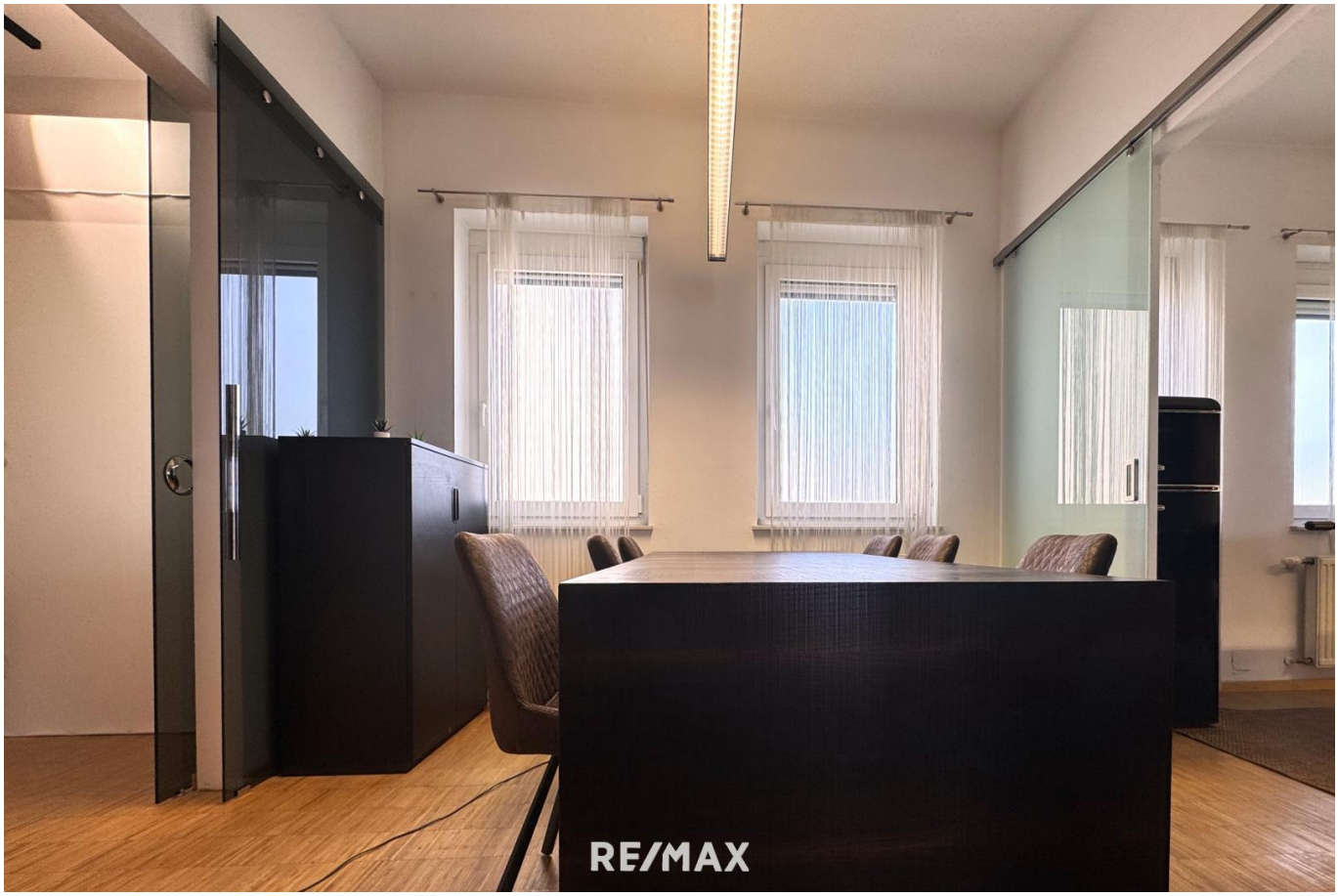

RE/MAX

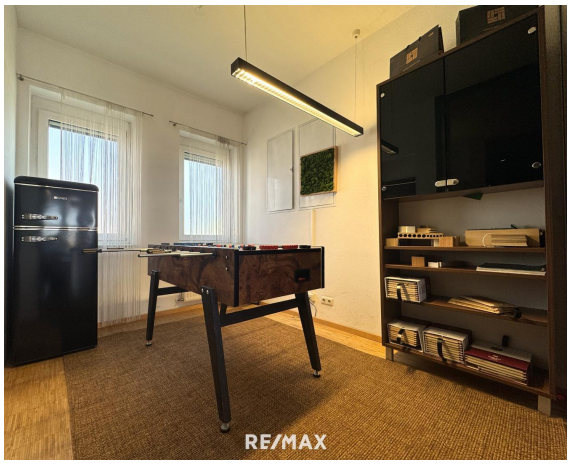

RE/MAX

RE/MAX

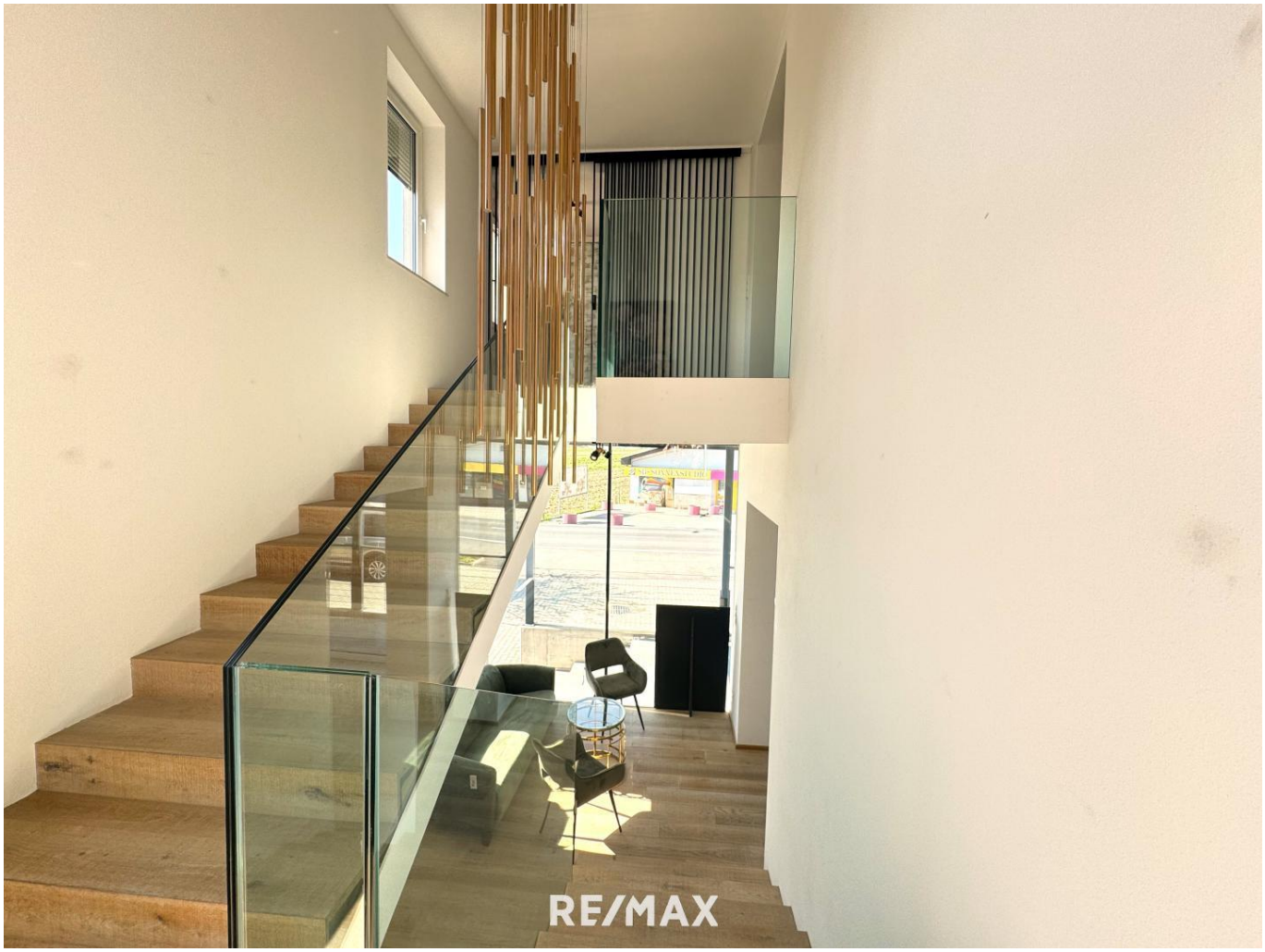
RE/MAX

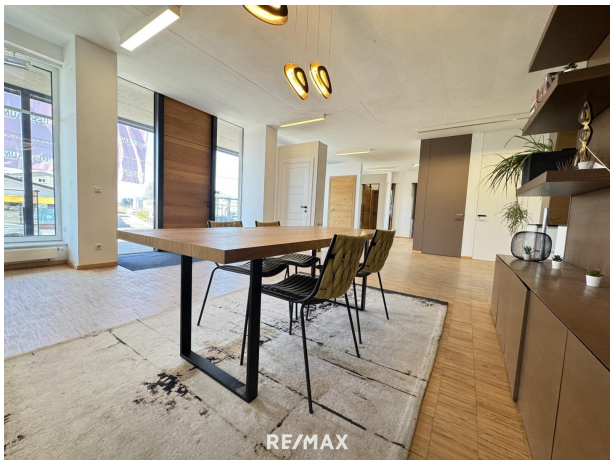
RE/MAX

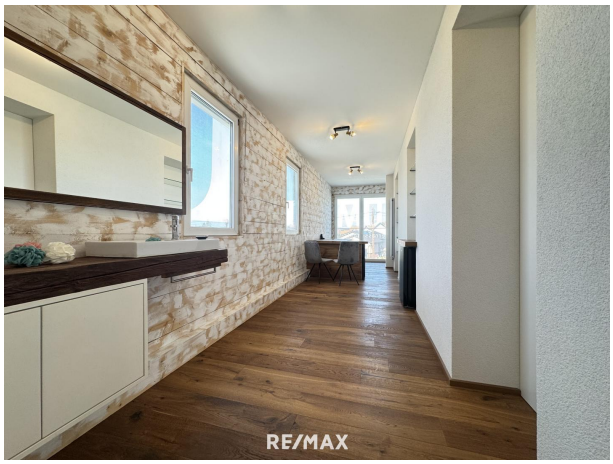

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

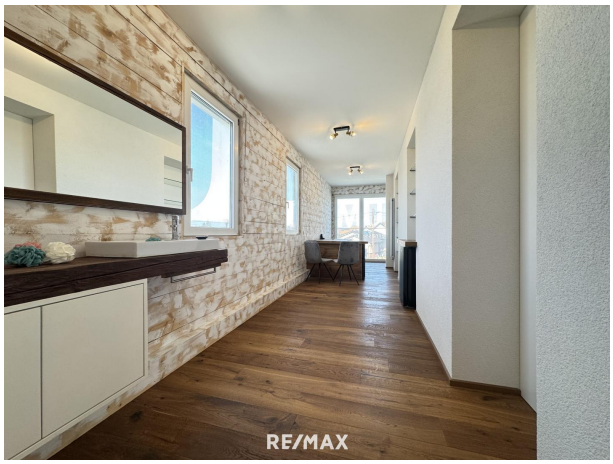

RE/MAX

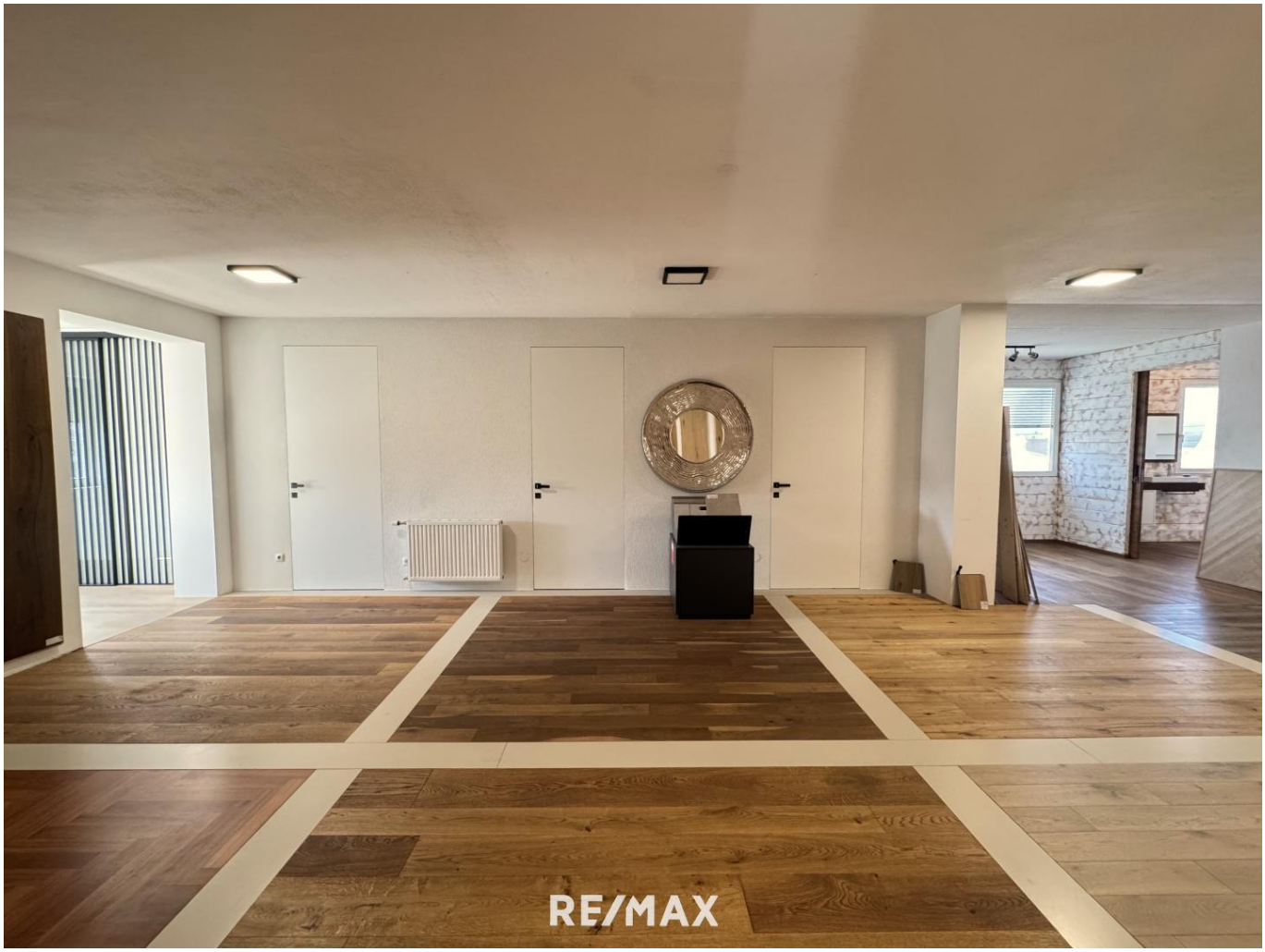

RE/MAX


RE/MAX

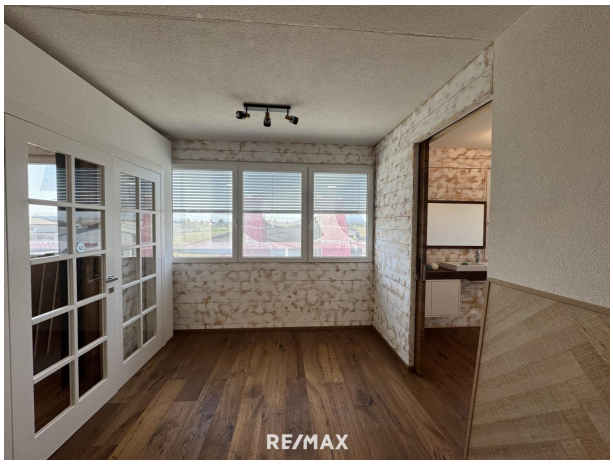
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

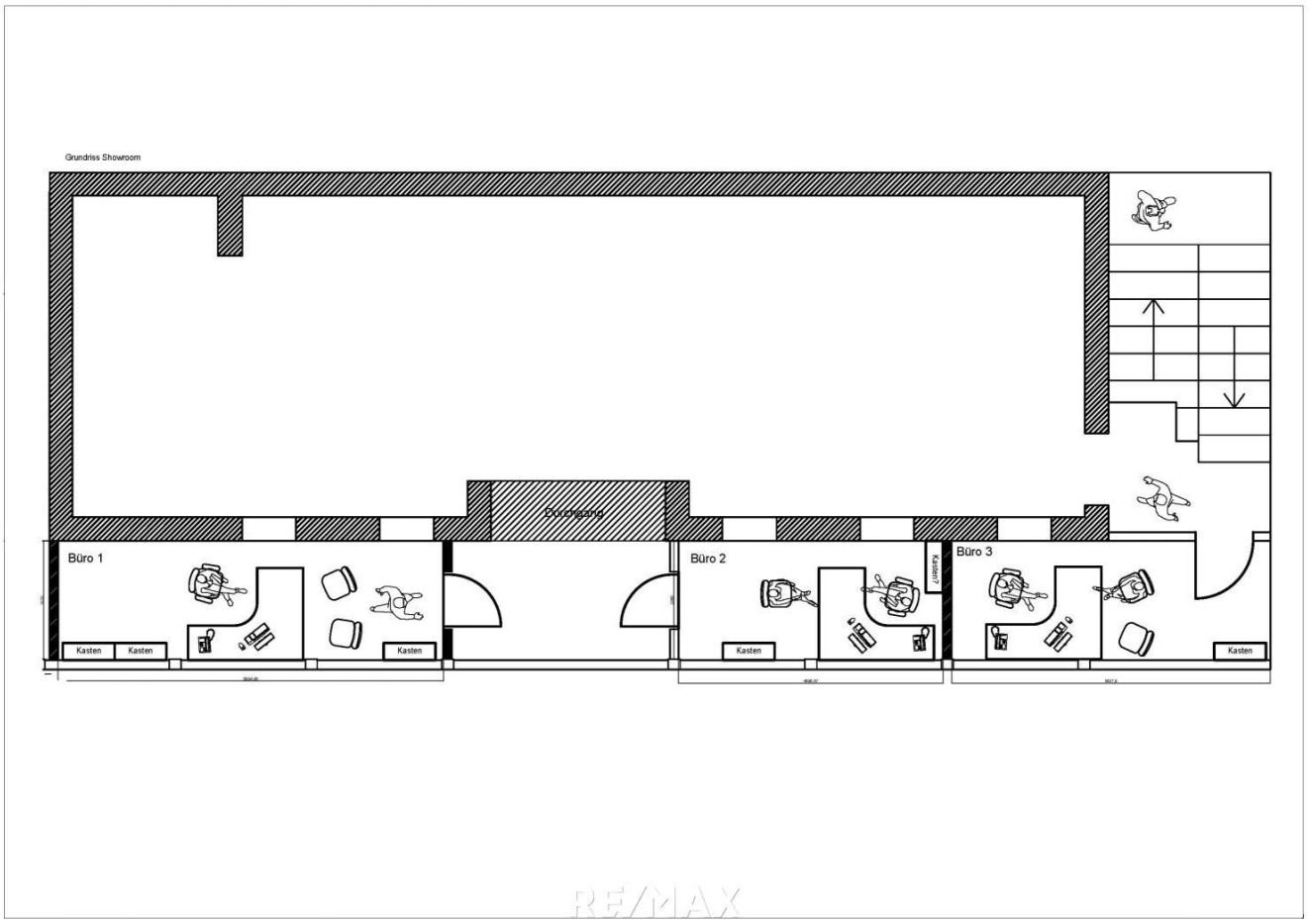
RE/MAX

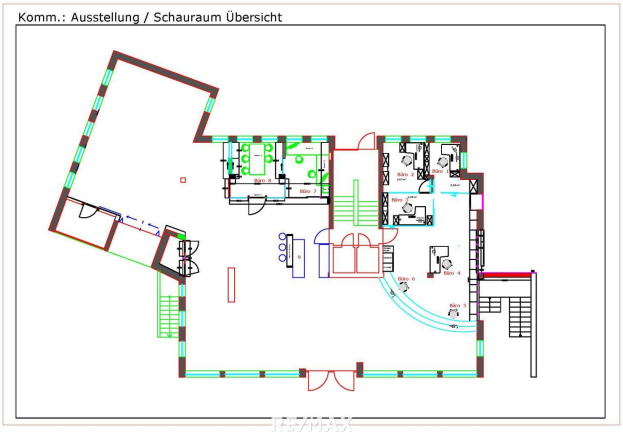

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Grundriss Showroom
Durchgang
Büro 1
Kasten
Kasten
Kasten
Büro 2
Kasten
Kasten
Büro 3
Kasten


Komm.: Ausstellung / Schauraum Übersicht

# Objektbeschreibung

360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** Diese modernen Büro- und Geschäftsflächen bieten die ideale Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer dynamisch wachsenden Region zu etablieren. Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße und überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz sowie an öffentliche Verkehrsmittel. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was den Standort sowohl für Mitarbeiter:innen als auch für Kund:innen besonders attraktiv und bequem erreichbar macht. Flächenaufteilung und Ausstattung Erdgeschoss – ca. 278 m² • Ideal nutzbar als Büro- oder Geschäftsfläche • Aktuell unterteilt in sechs separate Büroräume • Großzügiger Empfangsbereich • Flexible Arbeitsplätze • Moderne Glaswände für ein transparentes Raumgefühl (anpassbar oder entfernbar) • Voll ausgestattete Küche • Sanitäre Einrichtungen • Barrierefreier Zugang über den Haupteingang – ideal für Kund:innen & Mitarbeiter:innen Obergeschoss – ca. 150 m² • Perfekt geeignet für Großraumbüros oder als Schauraum • Zusätzlich stehen drei separate, lichtdurchflutete Büroräume zur Verfügung • Möglichkeit zur Errichtung eines separaten Zugangs ins Obergeschoss (nach Absprache) Keller-/Lagergeschoss – ca. 270 m² • Großzügige Lagerfläche mit eigenem Zugang von außen • Lastenlift sorgt für einen reibungslosen Warenfluss zwischen Unter- und Erdgeschoss • Direkter Zugang von außen in den Keller – ideal für Anlieferung und Logistik Außenlagerflächen • Außenlager 1: ca. 74 m² • Außenlager 2: ca. 48 m² Beide Flächen bieten zusätzlichen Stauraum oder flexible Nutzungsmöglichkeiten für geschäftliche Zwecke. Besondere Merkmale • Sehr gepflegter Zustand der gesamten Immobilie • Bestehende Möblierung und Büroausstattung können übernommen werden • Individuelle Anpassungen nach Absprache möglich • 10 Parkplätze direkt am Objekt (in der Miete enthalten) • Weitere Parkplätze können in unmittelbarer Nähe zusätzlich angemietet werden Verkehrsanbindung & Lage • Nur wenige Fahrminuten zur Autobahn A2 – schnelle Verbindung nach Graz und in die umliegenden Regionen • Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln • Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe Betriebskosten Der angegebene Mietzins sowie die Betriebskosten sind netto und verstehen sich ohne allfällige Umsatzsteuer. Die Müllgebühr wird direkt mit der Gemeinde abgerechnet.

Hier geht’s zum Objektfilm

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. ***Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.***

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Miete € | 5000 |

| | | |
|---|---|---|
| Betriebskosten | € | 175 |
| Heizkosten | € | 300 |
| Versicherung | € | 180 |
| Umsatzsteuer | € | 0 |
| Gesamtbetrag | € | 5655 |
| Heizwärmebedarf: | 90.7 kWh/(m² a) | |
| Klasse Heizwärmebedarf: | C | |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 1.42 | |
| Klasse | F | |

akto
r Ge
samt
ener
gieef
fizie
nz: