

## Schönes Gewerbeobjekt in zentraler Lage in Kalsdorf bei Graz



**Objektnummer: 2811**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Verkaufsfläche:</b>	156,52 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.970,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.337,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	367,43 €
<b>USt.:</b>	467,49 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung - Direktverrechnung 2 Parkplätze EG vor Lokal zzgl. € 150,- (fix) Netto

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR

LP9 LP10 LP11

<b>TOP 2.1</b>	
Verkaufen	156,52 m <sup>2</sup>
	<b>156,52 m<sup>2</sup></b>
Freibereich	41,97 m <sup>2</sup>



Lokal  
156,52 m<sup>2</sup>

Küche

Terrasse  
41,97 m<sup>2</sup>

Stgh.  
14,08 m<sup>2</sup>

Mitarbeit

WC

VR

WC D/Beh.

WC-H

WC-D

VR

2.1

2.2

# Objektbeschreibung

## Attraktive Lokal/Bürofläche/Praxis in zentraler Lage in Kalsdorf bei Graz!

In toller Lage, im Zentrum von Kalsdorf, entsteht ein fünfgeschossiges Neubauprojekt mit 43 Erstbezugswohnungen zwischen 35 - 85m<sup>2</sup> mit großzügigen Freiflächen, drei Gewerbeflächen zwischen rd. 154 -193 m<sup>2</sup>, sowie 6 Büroflächen von rd. 99-148 m<sup>2</sup>, im 1. und 2.OG.

### Was die Bürofläche zu bieten hat:

- rd. **156 m<sup>2</sup>** Fläche
- **Fußbodenheizung (Fernwärme)**
- **eigenes Kellerabteil**
- **vielfältigen Ausgestaltungsmöglichkeiten**
- **Terrasse mit rd. 41m<sup>2</sup>**

KFZ- Abstellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage sowie Parkplätze im Freien stehen zur Verfügung (Stellplatz im Freien € 50,- Netto).

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen das Gewerbeobjekt zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap