

**BESTLAGE - Stillvolle Altbau-Bürofläche in Graz-St.
Leonhard**



Objektnummer: 2765

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lessingstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1875
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaltmiete (netto)	1.330,00 €
Kaltmiete	1.495,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Infos zu Preis:	

Nettomiete inkl. Netto-Betriebskosten = € 1.495,- (zzgl. 20% USt.)

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig









Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem repräsentativen Standort für Ihr Unternehmen? Dann lassen Sie sich von dieser attraktiven Gewerbefläche überzeugen!

Eingebettet in das **lebendige Umfeld** nahe TU-Graz, Kaiser-Josef-Markt und Oper, bietet das Büro die **perfekte Balance zwischen geschäftlicher Effizienz und persönlichem Wohlbefinden**. Egal ob Sie ein **Büro, eine Kanzlei oder eine Praxis** betreiben – diese Adresse verspricht eine **erfolgreiche Zukunft** inmitten des pulsierenden Lebens von Graz. Die zentrale und **erstklassige Lage** garantiert nicht nur eine **hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner**, sondern auch eine **optimale Infrastruktur**.

Es sind vor allem die **altbautypischen Parkettböden**, die **großen Doppelflügeltüren** sowie die **außergewöhnliche Raumhöhe**, die zum Charme der Bürofläche beitragen. Dank der großzügigen **Fensterflächen** in Kombination mit der Raumhöhe genießen Sie eine **lichtdurchflutete Atmosphäre - auch im Hochparterre des Hauses**. Neben den **4 Zimmern** verfügt die Immobilie über einen Vorraum, einen Küchenbereich inkl. Mitarbeiter-WC sowie ein eigenes Kunden-WC. Die **2024 sanierte** Immobilie steht Ihnen **ab sofort** zur Verfügung!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap