

**Großzügige Gewerbefläche mit Bürohaus und Lagerhalle  
in TOP-Lage in Graz zu mieten - jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 3003**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Halle
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	1.750,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	688,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Keller:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 328,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.360,00 €
<b>Kaltmiete</b>	13.360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz







IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE





IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE











## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine einzigartige Immobilie, die optimal für **Büro- und Gewerbe** geeignet ist.

Die großzügige Liegenschaft befindet sich in **besten Grazer Gewerbelage** in der Puchstrasse und überzeugt durch ihre Größe von insgesamt 9620m<sup>2</sup> Grundfläche, einer Lagerhalle mit 1750m<sup>2</sup> und einem Bürohaus mit 688m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und unterkellert.

Die **Lagerhalle** ist in zwei- bzw. drei Einheiten geteilt, wovon ein Teil mit einer Decken-Flächenheizung beheizt ist. Die Höhe der Halle beträgt rd. 7 m und ist tlw. mit Regalen (mit drei Etagen) bestückt.

2019 wurde die teilende Brandschutzwand erneuert und 2023 das Dach saniert.

Das **Bürogebäude** ist im 1. OG saniert und mit einer Klimaanlage ausgestattet. Getrennte WC`s für Damen und Herren, sowie eine Teeküche, Sozialraum und Garderobe sind vorhanden.

Die großzügige Mietfläche bietet somit ausreichend Platz für Ihr Unternehmen. Die Halle ist in einem guten Zustand und bietet Ihnen die perfekte Grundlage für einen erfolgreichen Start in Ihr Geschäft.

Sie verfügt über mind. 20 Stellplätze und einen Abstellbereich für weitere Geräte, die Ihnen und Ihren Mitarbeitern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Auch für Kunden ist somit stets genug Platz vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die **gute Verkehrsanbindung** der Immobilie. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie bequem und schnell alle wichtigen Punkte in Graz. Auch die Anbindung an die Autobahn ist optimal, wodurch Sie auch überregional gut erreichbar sind. Somit sind Sie für Ihre Kunden und Geschäftspartner stets gut erreichbar. Dies ist auch ein wesentlicher Vorteil für Ihre eigenen Transporte.

Die **Vermietung** ist langfristig angedacht. Auch einer teilweisen Untervermietung steht nichts im Wege, sollten Sie nicht die gesamte Fläche benötigen.

**Nutzen Sie die Chance** und sichern Sie sich jetzt diese einzigartige Immobilie für Ihr Unternehmen. Die großzügige Halle und das Bürohaus bietet Ihnen ausreichend Platz und die optimale Grundlage für Ihren Erfolg. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

*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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap