

## Trendiges und absolut neuwertiges Büro in attraktiver Lage - City Gate Graz Jakomini



Empfangsbereich

**Objektnummer: 1606\_16070**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	498,65 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	498,65 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

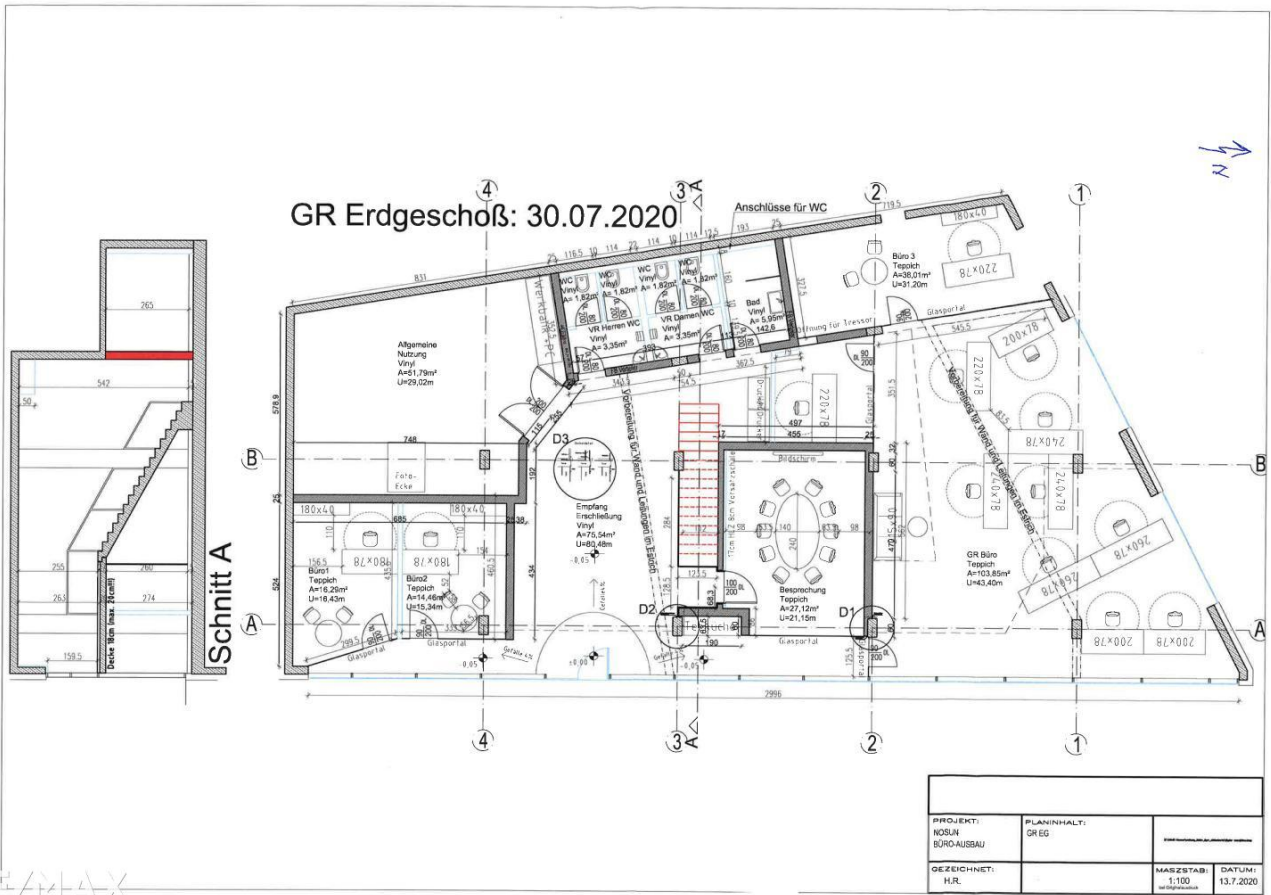
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Unterlechner**

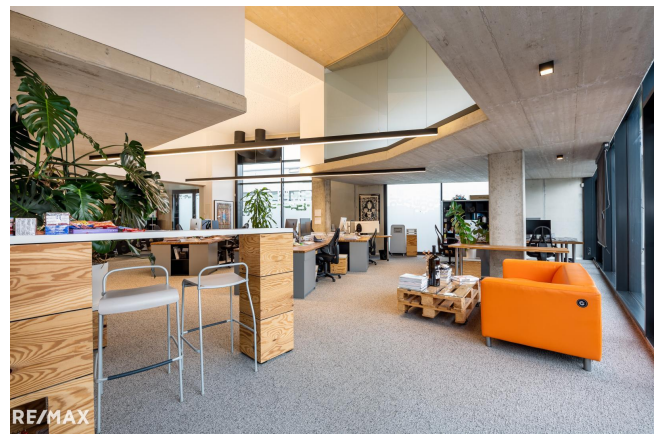


RE/MAX











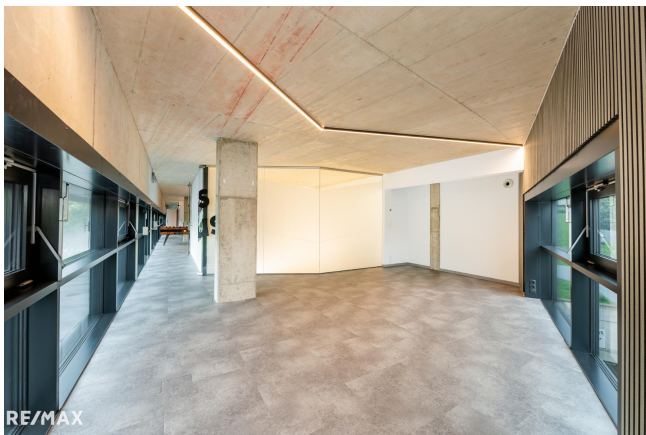








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

PANTA RHEI - Alles fließt, so auch in der Wirtschaft. ...und so kommt es, dass ein sehr cooles und modernes Büro in Grazer Toplage zum Verkauf gelangt. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Wenn Sie an einem modernen und neuwertigen Workspace mit 5-7 Büros interessiert sind, dann ist dieses Angebot bestimmt sehr verlockend für Sie. Diese schicke Büroräumlichkeiten wurden erst 2021 errichtet und gliedern sich in: EG: Empfang, 4 separate Büros, Küchenzeile, WC und Sanitärbereich, Druckerbereich, großer und hoher Lagerraum (51,79 m<sup>2</sup>) und einen Großraum-Workspace (103,85 m<sup>2</sup>). OG: 3 Büros, Sozialraum mit Küche, sowie den Technikraum. Ursprünglich wurde dieses große Büro in 3 Einheiten konzipiert und parifiziert. 2021 wurde es neu geplant und vereint. Diese Vereinigung kann natürlich wieder rückgängig gemacht werden. Die Technik ist ebenfalls auf modernsten Standard. Fernwärmeheizung, Deckenkühlung, Schattierung außen, Alarmanlage, Smartcard Schließsystem, dimmbare Molto Luce Lampen, barrierefreier Zugang und ein trendiges, neuwertiges Mobiliar verstehen sich hier fast von selbst. Stromkosten derzeit € 473,- (inkl. USt.) Das Büro 1 im EG ist aktuell als Coworking Space an eine EDV-Firma überlassen. Aktuelle Einnahmen p.A.: € 6.480.- 2 kleinere Kellerabteile und 2 Tiefgaragenplätze runden das Angebot ab. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin! Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 27.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte0.72

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GA

esamtenergieeff

izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)