

## **GEIDORF: Repräsentatives Altbau-Büro mit Balkonen und Parkplätzen**



Großzügiges Besprechungszimmer 2

**Objektnummer: 1606\_16245**

**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. 1840
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9424.58

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerwin Fröhlich**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini



RE/MAX











## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, repräsentative Altbau-Stadtbüro im Bezirk Geidorf besticht durch die tolle Stadtlage und die sehr großzügigen, hellen und ruhigen Räume. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Ca. 440 m<sup>2</sup> Bürofläche mit 13 Büroräumen, ein zusätzliches Archiv mit ca. 40 m<sup>2</sup>, 4 Balkone, 3 Garagenabstellplätze und 2 Freiparkplätze, das sind nur einige Highlights dieser Traumimmobilie. Die Bürofläche kann ab 200 m<sup>2</sup> mit anteiligen Nebenflächen und Autoabstellplätzen gemietet werden. Das Büro ist noch bis Ende dieses Jahres vermietet, im Jänner 2025 werden die Böden abgeschliffen und die Malerei erneuert, ab Februar 2025 steht es dann zum Bezug für Sie bereit. Die Büroräumlichkeiten umfassen die gesamte 2. Etage des Hauses und sind bequem mit dem Lift erreichbar. Parkplätze und Garagen sind im Innenhof des Gebäudes vorhanden, 2 Sanitärräume, Nebenräume und ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Archiv runden dieses tolle Angebot ab und sind im Mietpreis enthalten. Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen und sind auf eine Bürofläche von 200 m<sup>2</sup> berechnet. Hauptmietzins € 2.200,00 und Betriebskosten € 417,94 jeweils zuzüglich gesetzlicher USt. Beheizt wird das ca. 1840 erbaute Gebäude mittels Fernwärme, die monatliche Vorschreibung für die 200 m<sup>2</sup> Bürofläche beträgt derzeit € 464,40 ohne gesetzlicher USt. Die monatliche Gesamtbelastung beträgt somit € 3.082,34 zuzüglich gesetzlicher USt. Die Kautions beträgt 3 BMM, der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen. Die Höhe des Hauptmietzins, der Betriebskosten und der Heizkosten sind im Exposé ohne gesetzliche USt. angegeben. In fußläufiger Entfernung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel und Parkplätze, damit Ihr neuer Standort auch für Ihre Mitarbeiter und Kunden attraktiv ist!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 2200

Umsatzs € 0

teuer

-----  
-----  
Gesamtb€ 2200

etrag  
-----

-----  
Heizwär 88.2 kW

mebedar h/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HC

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 1.43

esamten

ergieeffiz

ienz:

Klasse C  
Faktor G  
gesamten  
Energieeffiz  
ienz:

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)