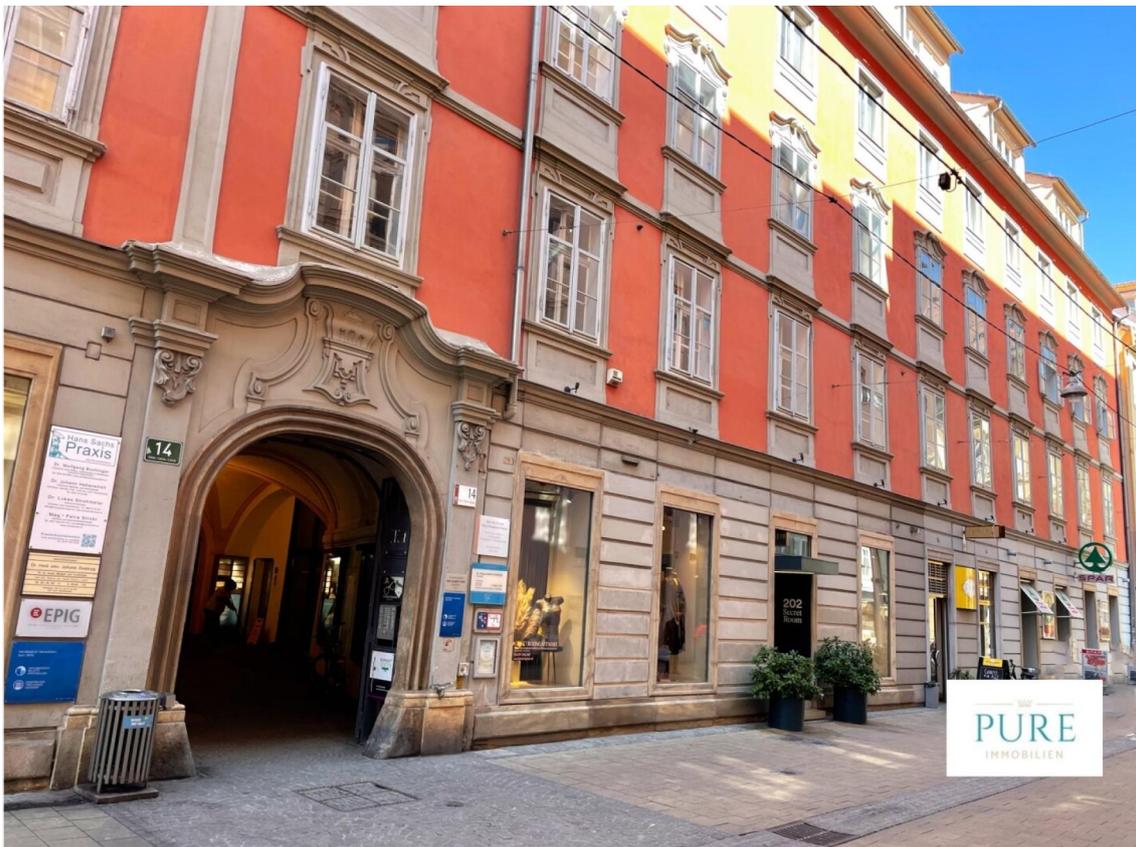


Repräsentative Gewerbeimmobilie in renommiertes Grazer Innenstadtlage!

8010 Graz, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 6286/1116



Bürofläche ca.: 252 m² - Zimmer: 7



Repräsentative Gewerbeimmobilie in renommierter Grazer Innenstadtlage!

Objekt ID	6286/1116
Objektyp	Büro/Praxis
Adresse	8010 Graz
Etage	1
Bürofläche ca.	252 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Separate WC	2
Heizungsart	Fernwärme
Maximalmietdauer	7 Jahre
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Parkettboden, Personenaufzug, Räume veränderbar, Separates WC, WG-geeignet
Mieterprovision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Kaution	15.000,00 €
Miete pro m ²	11,90 €
Summe Miete MwSt.	600,00 €
Sonstige Preisangaben	Vergebührungskosten entstehen bei Mietvertragsunterzeichnung
Betriebskosten netto	326.56 € zzgl. Ust. 65.31 €
Heizkosten netto	183.78 € zzgl. Ust. 36.76 €
Gesamtmiete netto	3.326,56 €
Gesamtbelastung netto	3.510,34 €



Gesamtbelastung MwSt.

702,07 €



Objektbeschreibung

Ideal für Ihre **Kanzlei oder Gemeinschaftspraxis** in der **Grazer Innenstadt!**

Diese **vielseitig nutzbare Geschäftsfläche** bietet **maximale Flexibilität** und befindet sich in absoluter **Toplage im Herzen von Graz.**

In einem **repräsentativen Gebäude** aus dem Jahr 1900 im 1. Stock gelegen, befinden sich diese **stilvollen 7-Zimmer-Räumlichkeiten** mit einer Fläche von etwa **250m²**. Die **außergewöhnliche Vielseitigkeit** dieses Objekts zeigt sich an seinen **fünf Zugangsmöglichkeiten**, die es **einzigartig und äußerst anpassungsfähig** machen. Mit **7 Zimmern**, einem **Abstellraum**, **zwei Toiletten**, einer **Duschkabine** und einer **vorbereiteten Betriebsküche** bietet es **optimale Nutzungsmöglichkeiten** für **Praxisräume, Kanzleien, Galerien** oder als **Coworking Space**.

Die Kombination aus **Altbauflair, hohen Decken, hochwertigen Parkettböden** und **großzügigen Fenstern** schafft eine **attraktive Atmosphäre**. Alle Räume sind mit dem **flexiblen Lichtschienensystem** von **Artemide** ausgestattet und sorgt für eine **angenehme Beleuchtung**. Ein **modernes Bussystem** gewährleistet **maximale Flexibilität**, während ein Deckenauslass für einen **Projektor** die Elektroausstattung abrundet.

Die **zentrale Lage** ermöglicht eine **ausgezeichnete Erreichbarkeit** und bietet eine **vielfältige Nahversorgung** sowie **wichtige Dienstleister** in **unmittelbarer Nähe**.

Ein herausragender Standortvorteil!

VORTEILE im Überblick:

- + Innenstädtische Toplage, zentral gelegen
- + Mietbare Tiefgaragenplätze in 2 Minuten fußläufig erreichbar / Operngarage
- + 5 Eingänge machen die Nutzung flexibel
- + Personenaufzug
- + hohe Räumlichkeiten
- + 2 Toiletten & Dusche
- + Großzügige Fensterfronten & schönen Kassettentüren
- + Alleeblick durch alle Räume
- + Abtrennung der Räumlichkeiten möglich
- + Hochwertiger Weitzer – Parkettböden



- + Vorrichtung für Betriebsküche
- + Nutzung des vorhandenen Mobiliars nach Vereinbarung
- + Bussystem
- + Auslass Projektor/Beamer
- + Flexibles Lichtsystem in allen Räumen

KOSTEN:

Miete ohne Heizkosten: € 3.991,87,- / Monat inkl. Betriebskosten & Ust.

Heizungskosten kommen hinzu: laut aktueller Vorschreibung € 220,54 inkl. Ust.

Stromkosten sind verbraucherabhängig und nicht in der Gesamtmiete inkludiert.

Verbraucherabhängige Heizkostenabrechnung 1x jährlich.

Kaution: € 15.000,-

Provision: 3 BMM zzgl. 20 % Ust.

VERMIETUNG & BERATUNG:

Auf Wunsch schicke ich Ihnen gerne ein Exposé zu und freue mich, Ihnen dieses exklusive Mietobjekt bei einer unverbindlichen Besichtigung näher zu bringen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig

Staatl. gepr. Immobilienmaklerin

Tel: **+43/664 / 88 14 04 85**

E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines



Mietanbots besteht. Eine Besichtigung des Objektes ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage

Innenstädtische zentrale Toplage in Graz
Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Parkgarage in unmittelbarer Nähe
Kurzparkzonen vor Ort
Vielseitige Nahversorgung & Dienstleister in unmittelbarer Umgebung
Stadtpark als Naherholung ums Eck





TOP INNENSTADTLAGE



BÜRO! KANZLEI! PRAXIS!

CHARAKTERISTISCH & REP



REPRÄSENTATIV & STILVOLL



HELLE RÄUMLICHKEITEN





GROSSZÜGIGE RÄUMLICHKEITEN



MODERN & STILVOLL





FLEXIBLES LICHTKONZEPT



LICHTSCHIENENSYSTEM VON ARTEMIDE



WOHLTUENDES RAUMKLIMA DURCH



SCHRANKSYSTEM MIT DURCHGANG ZUR

LICHTKONZEPT

DUSCHE & TOIL





MODERNE DUSCHE & TOILETTE &



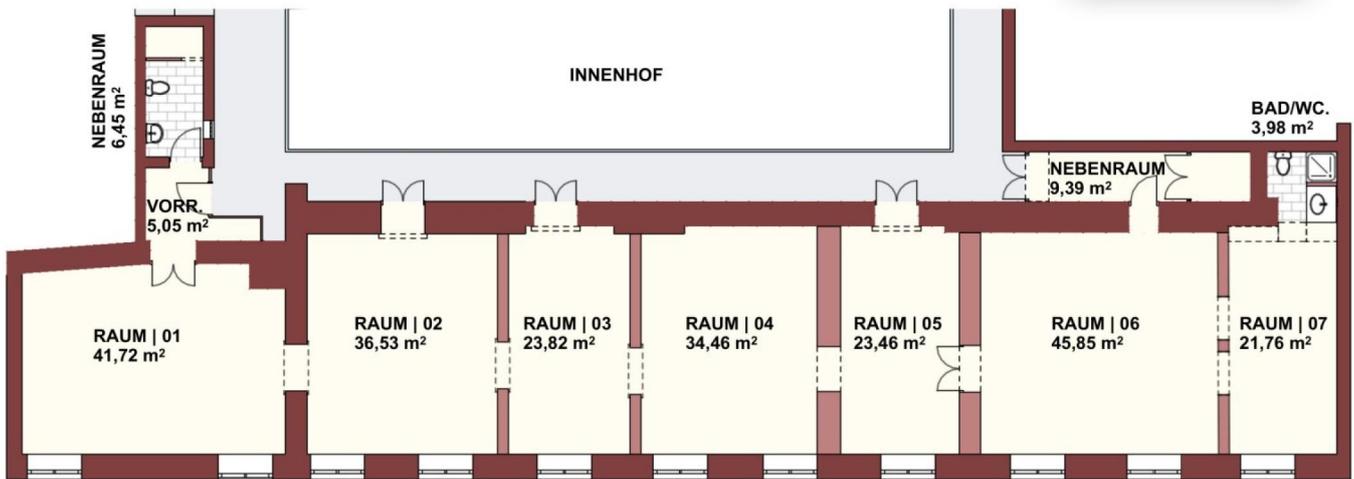
GERÄUMIGE TOILETTE MIT WASCHBECKEN

WASCHBECKEN



Grundriss

GALERIEPLAN



Grundriss

GALERIE GRUNDRISSPLAN

