

**+++ ZENTRALE LAGE +++ Lichtdurchflutetes Büro in gut angebundener Lage**



**Objektnummer: 2329**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1961
Nutzfläche:	390,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaltmiete (netto)	3.568,50 €
Kaltmiete	5.460,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,15 €
Betriebskosten:	1.891,50 €
USt.:	1.092,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkludiert Netto: Betriebskosten+Heizkosten+Stromkosten (Acconto) - zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



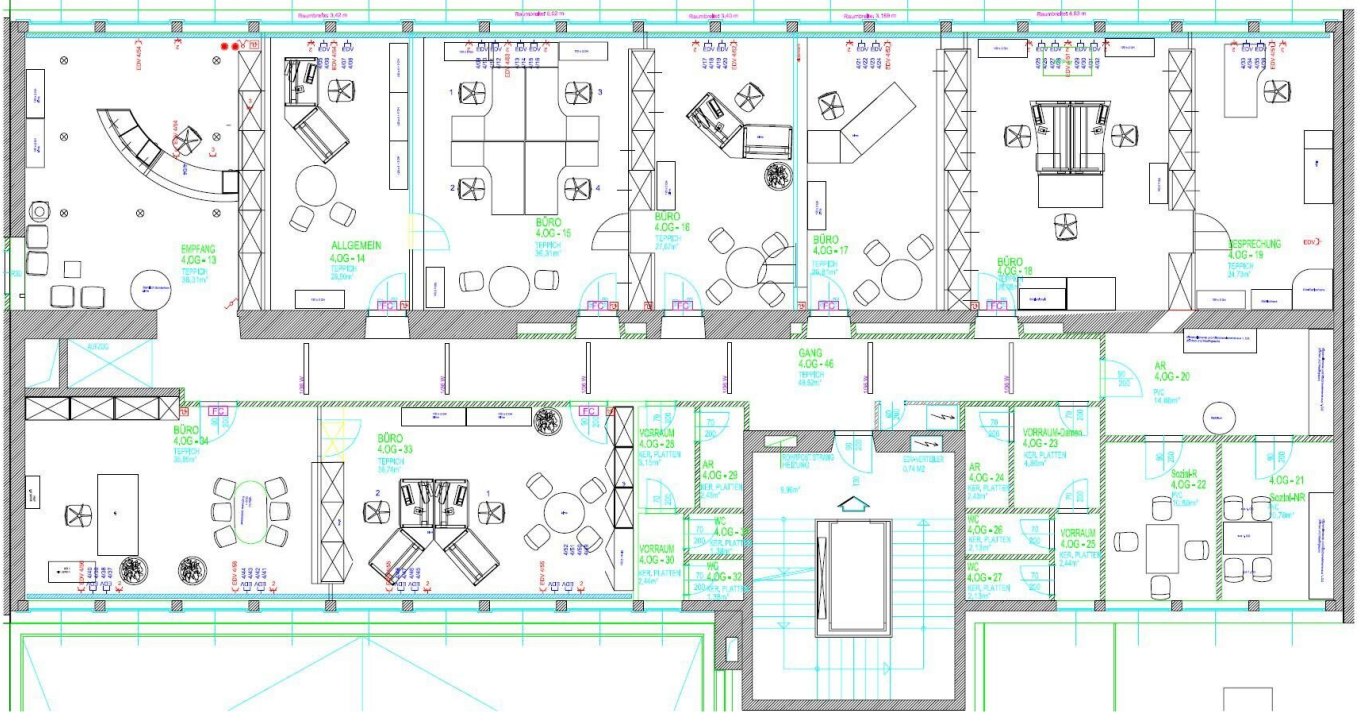
**GF Heidi Stelzer**











## Objektbeschreibung

Mitten im **Zentrum von Graz** befindet sich das sehr geräumige Büro mit **rd. 390 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 4. Obergeschoß**. Mit einem **Lift** kann das sehr lichtdurchflutete Büro erreicht werden, welches sich auf neun einzelne Büroeinheiten samt eigener Teeküche, Sanitärräume, Abstellräume sowie Aufenthaltsräume teilt.

Gegenüber des Hauses befindet sich eine APCOA-Tiefgarage, in welcher bei Verfügbarkeit ein Dauerparkplatz gemietet werden kann.

Die Büroflächen werden **befristet** vermietet - die Dauer der Befristung wird nach Absprache definiert werden.

In der Netto-Gesamtmiete von **5.460 €** sind bereits **Betriebskosten, Heizkosten, sowie Stromkosten (Acconto)** inbegriffen (zuzüglich jeweils 20% Umsatzsteuer!).

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Büro/Geschäftsflächen zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**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.*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m



Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap