

**+++ Geräumiges Büro mit vielen Einheiten in zentraler Lage +++**



**Objektnummer: 2583**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	380,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaltmiete (netto)	3.477,00 €
Kaltmiete	5.320,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	9,15 €
Betriebskosten:	1.843,00 €
USt.:	1.064,00 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkludiert bereits Betriebskosten, Heizkosten, und Stromkosten!!!

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



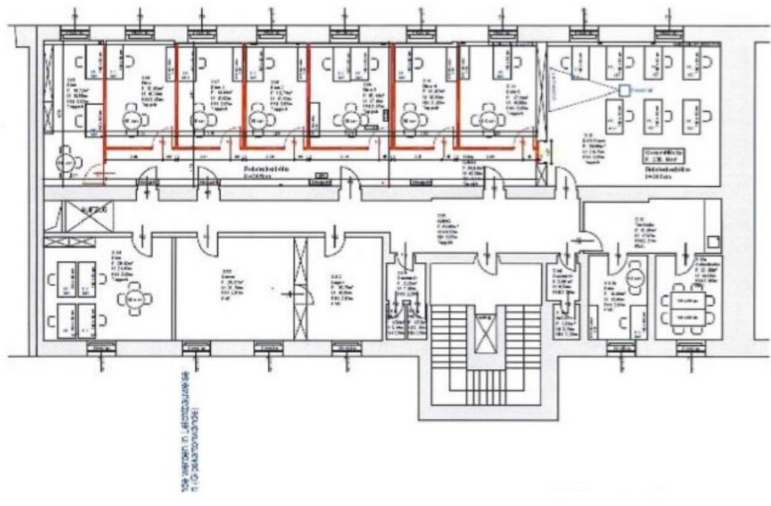














## Objektbeschreibung

Mitten im **Zentrum von Graz** befindet sich das sehr geräumige Büro mit **rd. 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 3. Obergeschoß**. Mit einem **Lift** kann das lichtdurchflutete Büro erreicht werden, welches sich auf 10 Büros, einen Schulungsraum, 2 große Abstell/Lagerräume, einer Küche mit Sitzgelegenheit, und zwei getrennten WC's (Damen und Herren) aufteilt. Das Büro ist barrierefrei erreichbar.

Sollte die Gesamtfläche von rd. 380m<sup>2</sup> nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit, auch das **gesamte 4. Obergeschoß zusätzlich zu mieten**. Im 4. OG steht eine Fläche von rd. 390 m<sup>2</sup> (9 Büroeinheiten mit eigener Teeküche, Sanitärräumen sowie Aufenthaltsräumen) zur Verfügung. Diese teilen sich auf einen großen Saal sowie weitere sechs Büroräume, einen großen Aufenthaltsraum inklusive Küchenzeile sowie getrennten Sanitäreinheiten für Damen und Herren.

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 Gesamtmiete von **5.320,- €** sind bereits **die Betriebskosten, Heizkosten, sowie Stromkosten!!!** inbegriffen!

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Büro/Geschäftsfläche 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.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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