

**Großraumbüro in zentraler Innenstadtlage mit  
einzigartigem Blick über die Dächer von Graz!**



**Objektnummer: 5940/100231**

**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	399,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	399,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.987,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.932,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	945,00 €
<b>Heizkosten:</b>	417,00 €
<b>USt.:</b>	1.069,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



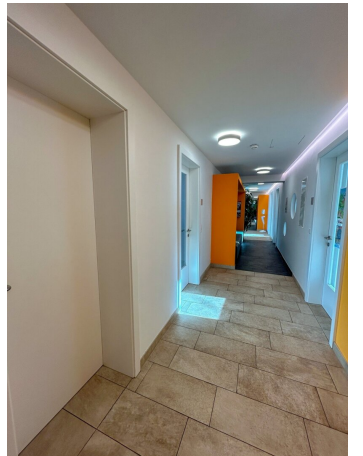
**Peter Dusleag**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43 676 421 57 52  
H 0771717771717























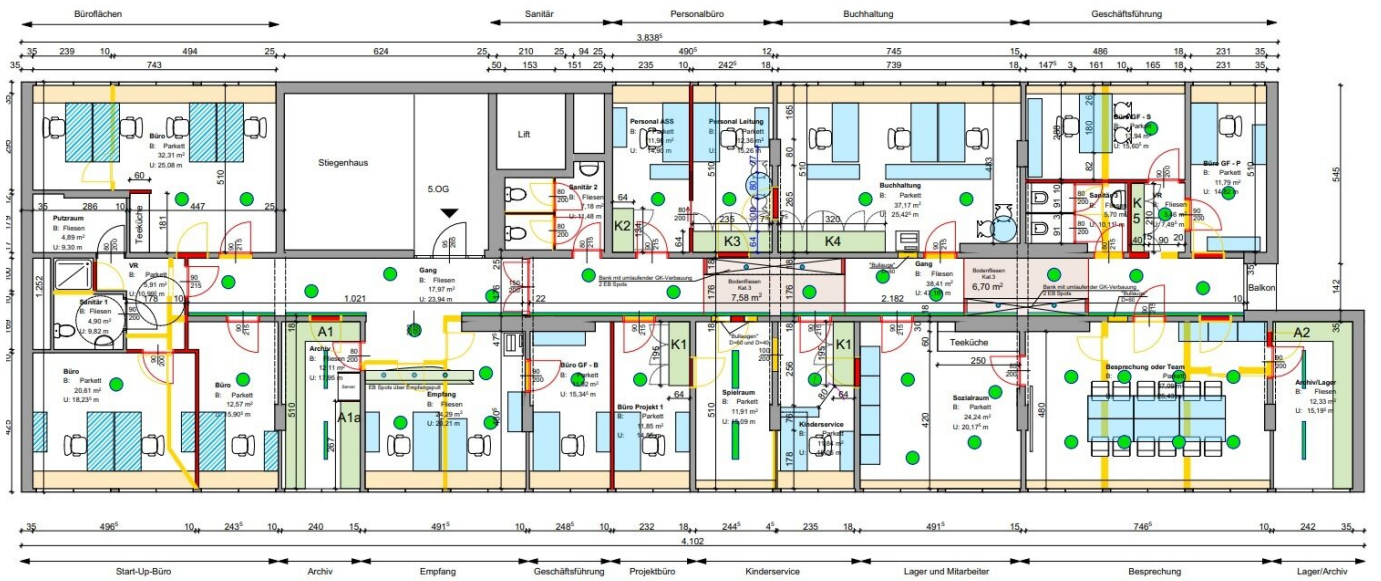












VARIANTE AUSFÜHRUNG - Stand 07.12.2017

5.0G | M 1:100

AUSFÜHRUNGSPLAN VORABZUG |  
DIETRICHSTEINPLATZ\_GRAZ



Werkform Architektur ZT GmbH office @ werkformarchitektur.at  
A - 8010 Graz Sporgasse 7 A - 8943 Algen I, Ennstal Nr. 110  
T +43 316 225019 F +43 316 834031 T +43 3652 22440 Zweigstelle





# PD IMMOBILIEN

Beraten mieten kaufen wohnen

**Peter Dusleag**

*allg. beeid. u. gerichtlich  
zert. Sachverständiger*

Termin nach 0676 42 15 752  
Vereinbarung: office@pd-immo.at

---

**WWW.PD-IMMO.AT**

---

## Objektbeschreibung

**Büro-/Ordination Räumlichkeiten mit rund 399 m<sup>2</sup> Nutzfläche 5.OG (komplettes Stockwerk) mit Lift (barrierefreier Zugang)**

**Zubehör:** Balkon mit ca. 3m<sup>2</sup>

**Heizung:** Fernwärme

**Energieausweis:** HWB: 88 HWB Energieklasse C

**Besonderes:** Wunderschönes Innenstadtbüro oder Innenstadtordination mit herrlichen Stadtblick, die Größe ist variabel. Das Objekt verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich, einen sehr geräumigen Besprechungsraum, einen umfangreichen Sozialraum mit Küche, neun Büro-/Behandlungsräumlichkeiten und zwei Sanitärräume mit je zwei WCs + Handwaschbecken.

**Gesamtzustand:** Sehr gut

**Gesamtmiete:** € 4.932,00 inkl. BK exkl. USt.

**Heizung:** € ca. 417,00 Akonto exkl. USt.

**Kautions:** 3 Monatsmieten

**Honorar:** 2 Bruttomonatsmieten + 20 % Ust.

**Auskünfte:** Herr Dusleag Peter, Tel.: 0676/ 421 57 52

*Wir freuen uns in Ihrem Interesse tätig zu sein und stehen Ihnen gerne für Detailfragen zur Verfügung!*

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



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap