

**Moderne Bürofläche in begehrter Lage:  
Kalvarinbergstraße als Ihr neuer Geschäftsstandort**



**Objektnummer: 2856**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	70,53 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaltmiete (netto)	635,00 €
Kaltmiete	815,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	163,00 €
Infos zu Preis:	

Heizung Direktverrechnung 1 PP im Preis inkludiert

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**





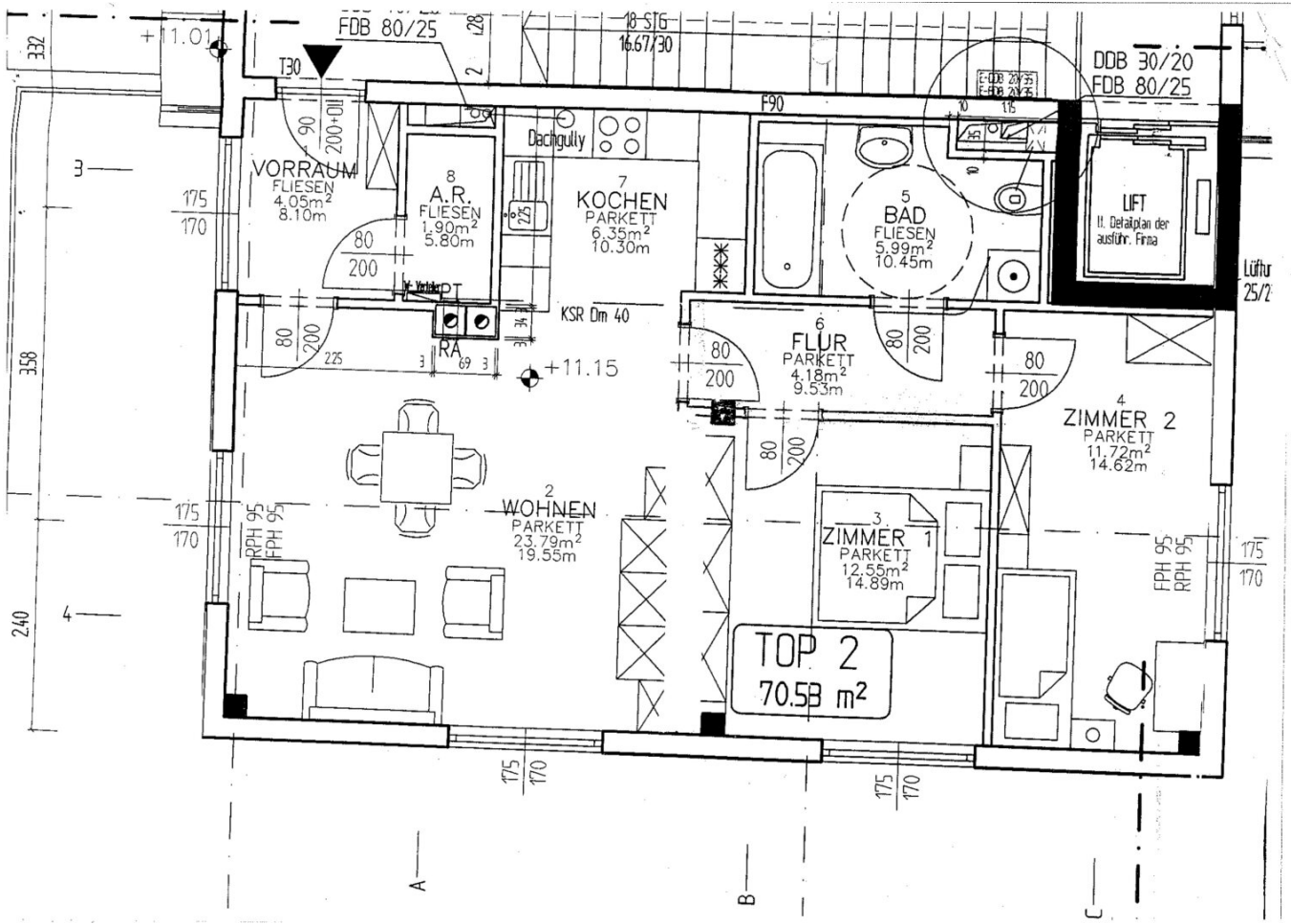














# Objektbeschreibung

## **Attraktives Büro in Graz: Effiziente Raumaufteilung, Klimaanlage und Parkplatz inklusive!**

Willkommen in Ihrem neuen Büro in der Kalvarienbergstraße, Graz – einer perfekten Umgebung für produktives Arbeiten und geschäftlichen Erfolg.

## **Große Büroräumlichkeit mit rd. 71m<sup>2</sup> befindet sich im 3.OG (Lift ist vorhanden) eines optimal gelegenen Neubauhaus (Baujahr 2000).**

Diese Bürofläche zeichnet sich durch eine durchdachte **Raumaufteilung** aus, bestehend aus einem einladenden Vorraum, zwei getrennten Zimmern für flexible Nutzung, einem Serverraum sowie einem praktischen Bad/WC. Die zwei Klimaanlage in den Zimmern sorgen das ganze Jahr über für ein angenehmes Arbeitsklima und ermöglichen höchsten Komfort.

Zusätzlich ist im Preis bereits ein Parkplatz im Freien inkludiert, der Ihnen und Ihren Mitarbeitern bequemes Parken vor Ort ermöglicht. Diese Annehmlichkeit ist nicht nur praktisch, sondern auch kosteneffektiv.

Die zentrale Lage in der Kalvarienbergstraße bietet nicht nur eine gute Erreichbarkeit, sondern auch die Nähe zu Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, um Ihren Arbeitsalltag angenehmer zu gestalten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einem professionellen Umfeld einzurichten, das sowohl die Bedürfnisse Ihres Geschäfts als auch den Komfort Ihrer Mitarbeiter berücksichtigt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Büro Ihren geschäftlichen Anforderungen gerecht werden kann.

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



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap