

## **Büro in Innenstadt: TOP Lage!**



**Objektnummer: 5420/5607**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.000,00 €
<b>USt.:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Sie möchten ein traumhaftes Büro ganz im Altbaustil? **Hohe Doppelflügeltüren, feinste Parkettböden, großzügige Fenster, hohe Wände** und der **Charme des gesamten Hauses** werden Sie beeindrucken. Das attraktive Büro besticht mit einer **ausgezeichneten Raumaufteilung**: eine geräumige Garderobe bietet Ihnen Zugang zu den angrenzenden Räumlichkeiten. Ein gemeinschaftlich genutzter Gang ermöglicht Ihnen einen **separaten** Zugang zu drei Zimmern der Büroräumlichkeiten. Die Liegenschaft verfügt über eine **stilvoll eingebaute Schrankküche**, sowie ein **elegantes Badezimmer** mit **Dusche, Toilette** und **Waschtisch**. Eine zweite Toilette mit Handwaschbecken ist vom Vorraum aus begehbar. Die groß geschnittenen Zimmer dienen ideal als Einzel- oder Gemeinschaftsbüros. Die **großzügigen Fensterfronten** bieten Ihnen helle und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. In der gesamten Liegenschaft genießen Sie schöne, teils **neu verlegte Parkettböden** oder moderne Fliesen, sowie **strahlend weiße Wände**.

+ **Zentrale** Lage

+ **Altbaucharme** in der gesamten Liegenschaft

+ **Sonnige Ausrichtung**

+ **Hochwertige** Ausstattung

+ Glasfaser wird eingeleitet

**Bruttomiete: EUR 3.000,- exkl. Betriebskosten + USt.; Heizkosten + Strom kommen hinzu**

**Provision: 3 Bruttomonatsmieten**

Die hohen Räume sorgen für eine **unverwechselbare Raumatmosphäre**, die **Parkettböden** sind ein Traum. Typische alte Fenster und **Doppelflügel-Türen** geben dem **Altbau den letzten Schliff!** Die Lage ermöglicht es Ihnen nach dem Mittagessen mit Kollegen oder Kunden fußläufig in das Büro zurück zu gehen.

Habe ich Sie neugierig gemacht? Vereinbaren Sie jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676 36 46 890**, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap