

**Großzügige Bürofläche im Palais Trauttmansdorff
ca.600m²**



Objektnummer: 271543606

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bürgergasse
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	598,88 m ²
Kaltmiete (netto)	8.685,50 €
Kaltmiete	10.386,66 €
Miete / m ²	14,50 €
Betriebskosten:	1.701,16 €
USt.:	2.077,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Kramer-Drauberg

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 650 777 28 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





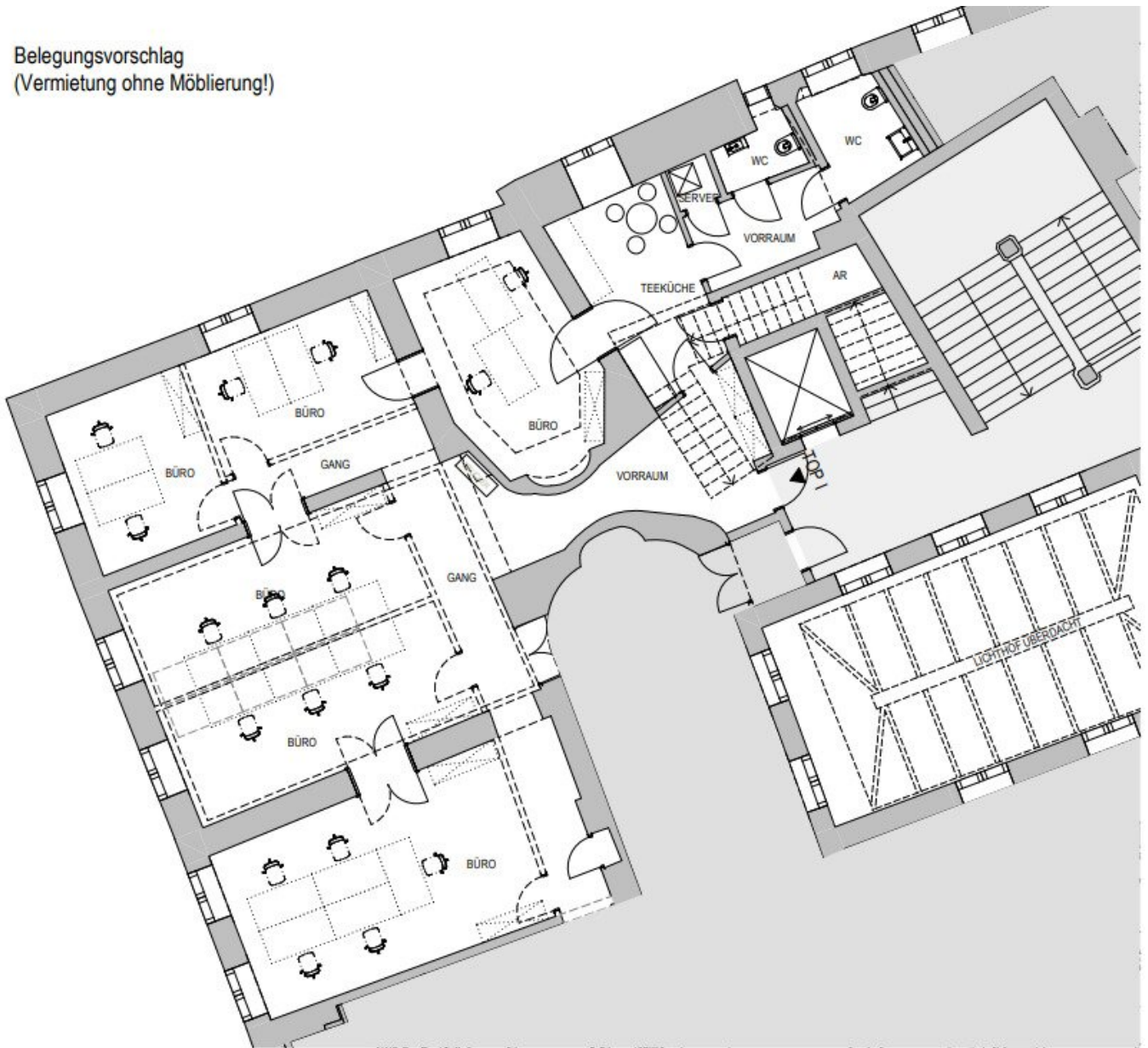




Belegungsvorschlag
(Vermietung ohne Möblierung!)



Belegungsvorschlag
(Vermietung ohne Möblierung!)





Belegungsvorschlag
(Vermietung ohne Möblierung!)

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir freuen uns, Ihnen eine herausragende Bürofläche zur Miete in der **Grazer Innenstadt** anzubieten. Diese exquisite Immobilie präsentiert sich im **Erstbezug** nach umfassender Generalsanierung und vereint modernen Komfort mit dem **einzigartigen Charme des historischen Palais Trautmansdorff**.

Der eindrucksvolle Eingangsbereich des Palais führt zu den Büroräumlichkeiten, die mit einer Vielzahl **hochwertiger** Ausstattungsmerkmale überzeugen, darunter:

- Klimaanlage
- Edle Parkettböden
- Effiziente EDV-Verkabelung (inklusive Bodendosen, Glasfaser-Internet)
- Hochwertige Bürobeleuchtung
- Separate WC-Einheiten
- Aufzug

Das durchdachte Raumlayout ermöglicht eine optimale Nutzung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Anforderungen.

Raumaufteilung:

- Getrennte Toiletten
- Teeküche

- Dreizehn repräsentative Büroräume

Flexible Flächenkombination:

Die Büroflächen können flexibel genutzt werden. Mieten Sie die Einheiten von ca. **181 m²**, ca. **313 m²** und ca. **105 m²** entweder separat oder verbinden Sie diese zu einer großzügigen Gesamtfläche von ca. **600 m²**. Auch individuelle Größenwünsche können berücksichtigt werden.

Highlights:

- Traditionsreiches Gebäude
- Repräsentative Adresse
- Hoher Qualitätsstandard in der Ausstattung

Kosteninformationen:

- Hauptmietzins: 14,50 EUR / m² / netto
- Betriebskosten: 2,84 EUR / m² / Monat
- **HMZ: 8.685,50 EUR (zzgl. 20% USt.)**
- HMZ + BK: 12.463,99 EUR (inkl. 20% USt.)

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit (per Mail oder Telefon) für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap