

## **Bürofläche mit Balkon in St. Leonhard zur Miete !**



**Objektnummer: 5162/949**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	535,00 €
<b>Kaltmiete</b>	717,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,12 €
<b>Heizkosten:</b>	99,34 €
<b>USt.:</b>	163,29 €

## Ihr Ansprechpartner

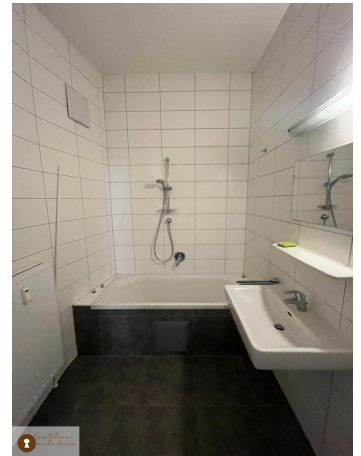
### **Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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









## **Objektbeschreibung**

**KOSTBAR IMMOBILIEN - Sie suchen ein Büro in unmittelbarer Nähe der TU Graz, dann haben sie diese soeben gefunden.**

**Es ist uns ein Vergnügen, Ihnen heute diese einmalig Mietwohnung in der Schörgelgasse 27 vorstellen zu dürfen!**

### **Objektbeschreibung:**

**Diese Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und wunderbar erhaltenem Altbaumietshaus in der Schörgelgasse 27.**

**Die betreffende Bürofläche verfügt über 82,78 m<sup>2</sup> . Sie befindet sich im Erdgeschoß mit der Topnummer 02.**

**Das Objekt liegt in einem stark frequentierten Bezirk und bietet Ihnen Infrastruktur zur Genüge in bequem kurzen Entfernungen!**

### **Aufteilung der Wohnung wie folgt:**

**Im Eingangsbereich gelangen Sie direkt in den Vorraum. Geradeaus befindet sich das WC, das separat begehbar ist und über ein Fenster verfügt. Rechts liegt der erste der beiden großzügigen Wohnräume, der durch zwei große Fenster hell und einladend gestaltet ist. Geradeaus gelangen Sie in das zweite Zimmer, das ideal als Schlafzimmer genutzt werden kann. Auf der linken Seite führt ein Durchgang zum Badezimmer, das mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist. Rechts von diesem Bereich erwartet Sie die geräumige Einbauküche, die mit allen wichtigen Geräten ausgestattet ist und vielfältige Kochmöglichkeiten bietet. Besonderes Highlight ist der Zugang zum Balkon von der Küche aus, der in**

den ruhigen Innenhof führt und sich perfekt für entspannende Stunden und gesellige Abende im Freien eignet.

## **HARD FACTS :**

- **2 ZIMMER inkl. KOMPLETTKÜCHE**
- **Altbauflair trifft modern**
- **sehr hell durch große Fenster**
- **Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN liegen in der Nähe**
  
- **Hervorragende Erreichbarkeit der Öffis und Anschluss zum Grazer Radwegenetz.**
- **Leben in der LIEBENSWERTESTEN STADT der Welt – Graz**

## **WEITERE INFOS ZUR WOHNUNG:**

**verfügbar ab: ab sofort**

**Nutzfläche: 82,78 m<sup>2</sup>**

**Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**€ 979,75 mtl. Mietkosten inkl. Betriebskosten und Heizkosten**



**Bei Interesse laden wir Sie recht herzlich zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin der betreffenden Wohnung ein!**

**Wir sind werktags unter der Nummer +43 699 15915157 sehr gerne für Sie erreichbar!**

**\*\*IHR KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM\*\***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **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