

## **8010 Graz-Geidorf: Exklusives Altbaubüro in Grazer Villenlage**



**Objektnummer: 8275/90**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.336,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.647,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,60 €
<b>USt.:</b>	329,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Körbisser

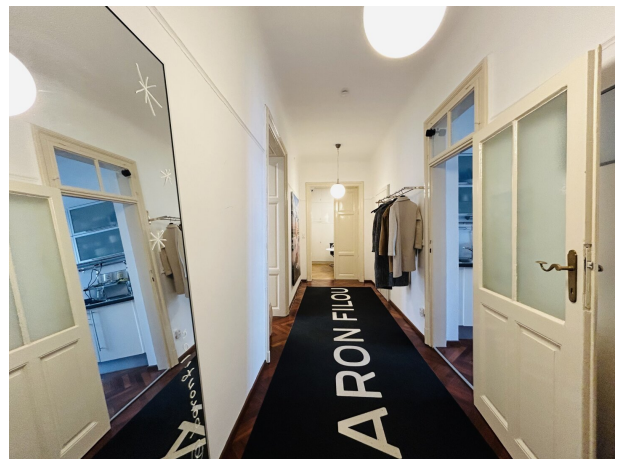
Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz

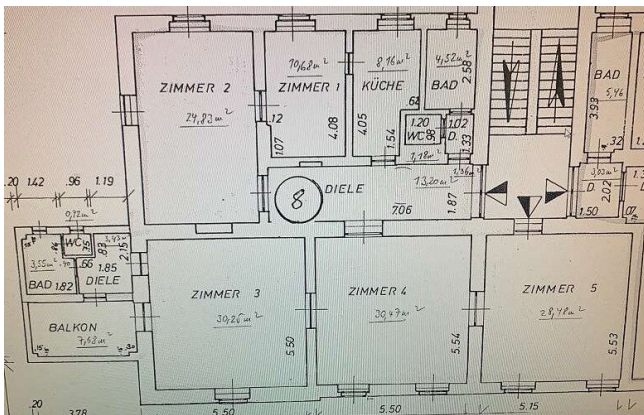














## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante Bürofläche im gefragten Bezirk Graz-Geidorf. Diese gepflegte Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Unternehmen, die ein repräsentatives und funktionales Arbeitsumfeld suchen.

Das im Jahr 1930 erbaute Objekt besticht durch seinen historischen Charme und bietet auf großzügigem Raum von rd. 167 m<sup>2</sup> insgesamt fünf Bürozimmer. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und ermöglicht es Ihnen, Ihre Pausen kulinarisch zu gestalten. Die Innenausstattung und teils vorhandene Einbaumöbel vereinen Eleganz und Funktionalität.

### **Raumaufteilung:**

- Repräsentativer Vorraum
- 4 großzügige Büroräume
- 1 Zusatzraum (zB. Aufenthaltsraum, kleines Einzelbüro)
- Südseitiger Balkon mit Platz für eine Sitzgelegenheit
- Küche inkl. vollausgestatteter Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

### **Ausstattung:**

- Moderne Einbauküche
- Exklusiver Kachelofen
- Hochwertige Parkettböden
- Kabel-Sat-TV-Anschluss vorhanden
- Praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne-

- Heizung: Öl-Zentral

Weiters verfügt die Büroeinheit über 4 KFZ-Abstellflächen im Freien, die für je € 65,- mntl. angemietet werden können sowie eine Garage, welche für € 87,- mntl. anmietbar ist.

Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

**Das gepflegte Mietobjekt ist ab Februar 2025 verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich an einem der begehrtesten Standorte von Graz niederzulassen und profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und der inspirierenden Umgebung.**

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m



Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap