

**8020 Graz: repräsentative Bürofläche mit  
TOP-Infrastruktur!**



Raum 1

**Objektnummer: 8275/88**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bürofläche:</b>	156,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.123,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.408,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,66 €
<b>USt.:</b>	281,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Körbisser

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







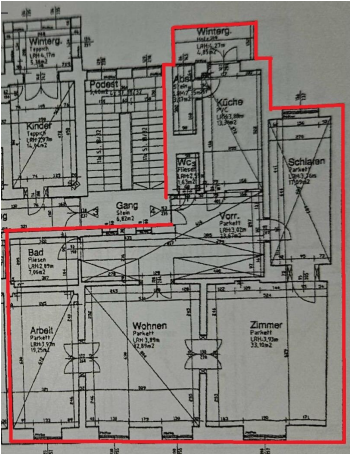














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihren neuen Büroräumlichkeiten in Graz! Diese repräsentative Bürofläche beeindruckt als Erstbezug nach einer kürzlich erfolgten, umfassenden Sanierung.

Auf großzügigen vier Büroräumen und gesamt rd. 156 m<sup>2</sup> können Sie Ihren Arbeitsalltag optimal und flexibel gestalten. Diese Räumlichkeiten bieten Ihnen die perfekte Balance zwischen Modernität und Funktionalität. Die hochwertige Ausstattung umfasst unterschiedliche Boden- und Deckenbeläge, hochwertigste Materialien und den Komfort eines modernen Büros.

### **Raumaufteilung:**

- repräsentativer Eingangsbereich
- vier großzügige Büroräumlichkeiten, u.a. mit Zirben-Wandverkleidung und insgesamt drei Kachelöfen
- eine separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Platz für einen Essbereich
- einen Abstellraum
- einen Wintergarten mit Blick in den Garten
- ein modernes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Mobiliar
- ein separates WC

### **Highlights/Ausstattung:**

- Hochwertige Einbauküche
- Edle Bodenbeläge: Stein, Fliesen und Parkett
- Einzigartige Deckenvertäfelungen
- EDV-Verkabelung und Kabel Sat TV-Anschluss
- Effiziente Zentralheizung: Fernwärme
- Wintergarten mit Blick in den begrünten Innenhof
- drei Kachelöfen

**Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap