

**ab 1.2.2026 Büro - Ordination Geschäftsflächen-im 1.OG  
mit Lift, in einem kleinen Gewerbecenter.**



Eingang-Gang

**Objektnummer: O2100165190**

**Eine Immobilie von Immobilien Brandstätter GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8051 Graz            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Gesamtfläche:                 | 273,98 m²            |
| Bürofläche:                   | 273,98 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| WC:                           | 1                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 50,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,88               |
| Gesamtmiete                   | 3.432,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 2.192,00 €           |
| Kaltmiete                     | 3.102,00 €           |
| Betriebskosten:               | 910,00 €             |
| Heizkosten:                   | 330,00 €             |
| Infos zu Preis:               |                      |

inkl. BK, HK, WW, exkl. 20% MwSt.

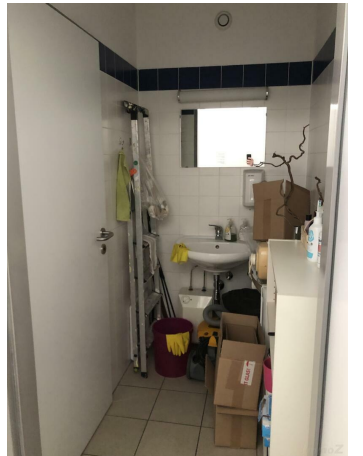
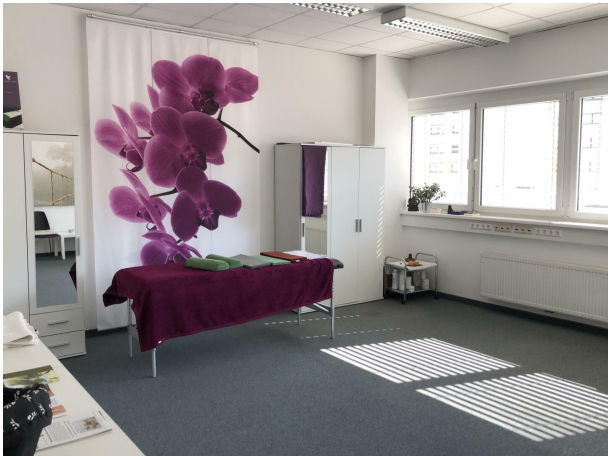
### Provisionsangabe:

3 BMM exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brandstätter**







## Objektbeschreibung

Die Geschäftsräumlichkeiten befindet sich in Graz-Wetzelsdorf und liegen in einer Seitengasse zur Straßganger Straße in einem kleinen Gewerbepark. Empfang, 2 Wc, Edv Raum, Teeküche, Sozialraum, Besprechungsraum, 2 Büros. 1 Großraumbüro, Die Gestaltung-Raumaufteilung der Büroräume kann gesondert vereinbart werden - Weitere Räume im Eg sind gesondert anmietbar. Ausreichend Besucherparkplätze vorhanden.