

Modernes Büro im STYRIA CENTER – zentrale Lage mit durchdachtem Grundriss



Objektnummer: 6166

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	136,65 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaltmiete (netto)	1.580,31 €
Kaltmiete	1.892,97 €
Betriebskosten:	312,66 €
USt.:	378,59 €

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

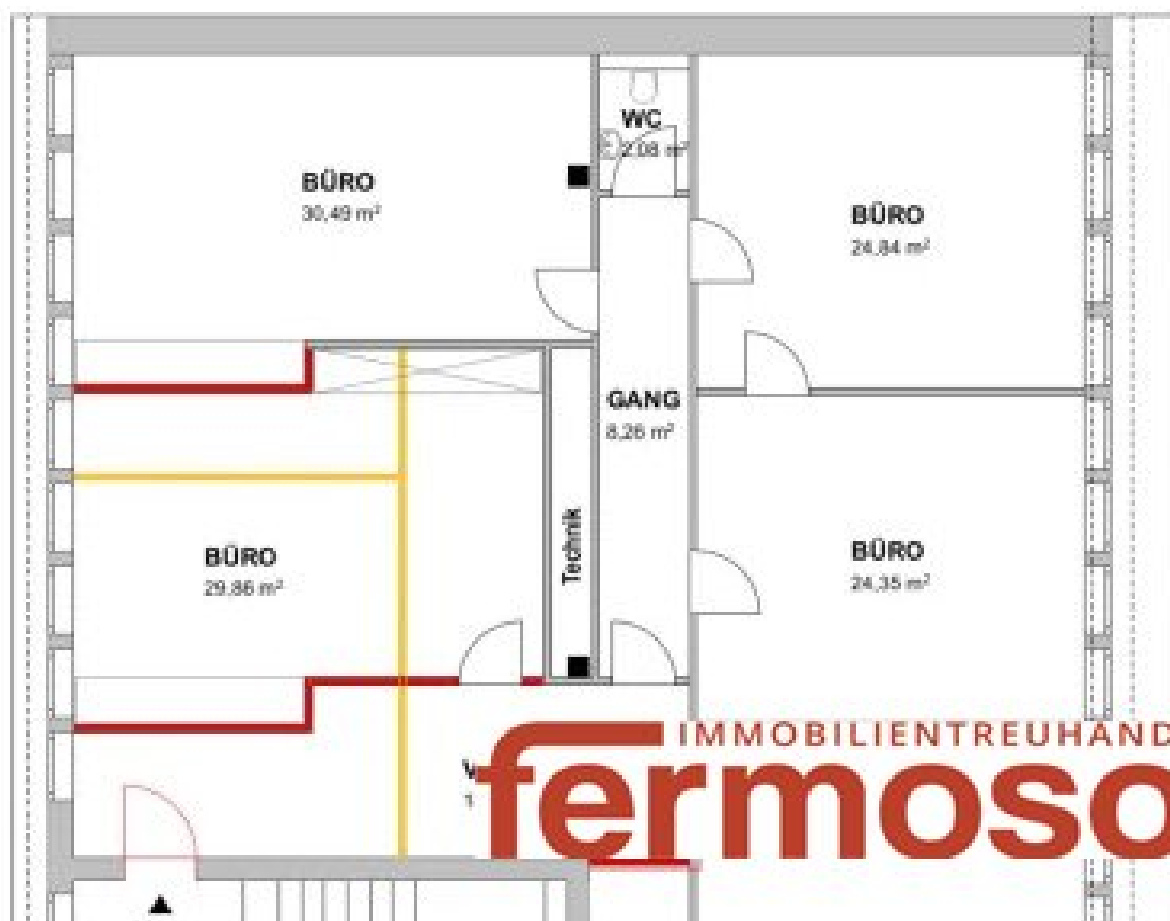
Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

T +43 676 9261 529
H +43 676 9261 529

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







IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Unternehmerin, lieber Unternehmer,

wenn Sie auf der Suche nach einem repräsentativen Bürostandort in zentraler Grazer Lage sind, dann haben Sie mit dieser Einheit im **Styria Center** die passende Lösung gefunden.

Auf **136,65 m² Nutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das ideale Bedingungen für effizientes Arbeiten bietet. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Büroräume schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld – ob für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen oder Praxen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **4 getrennt begehbare Büroräume** (ca. 24 – 30 m²)
- **Empfangsbereich/Vorraum, Gang und WC-Anlage**
- **Zusätzlicher Schallschutz** für konzentriertes Arbeiten
- **Barrierefreier Zugang** (Lift vorhanden)
- **Hauseigene Tiefgarage** (Stellplätze optional verfügbar)
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** durch klar strukturierte Raumaufteilung

Top-Lage in der Strauchergasse – Graz-Lend:

- Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
- Kurze Wege zu Bahnhof, Zentrum, Augarten und Kunsthaus Graz
- Fußläufig erreichbar: Supermärkte, Gastronomie, Bank, Post, Apotheke
- Repräsentatives, urbanes Umfeld mit hoher Kundenfrequenz

Fazit:

Ein Büro mit Stil und Substanz – zentral, funktional und bereit für Ihre Geschäftsidee. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Gewerbefläche im **Styria Center**.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap