

## Bürofläche in der Plüddemanngasse zu mieten!



Außen

**Objektnummer: 109251642**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Bürofläche:</b>	106,87 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	839,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.166,38 €
<b>Miete / m²</b>	7,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Swjatoslaw Sumann**

Grieskai 2/10  
8020 Graz

T 004366488962190

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



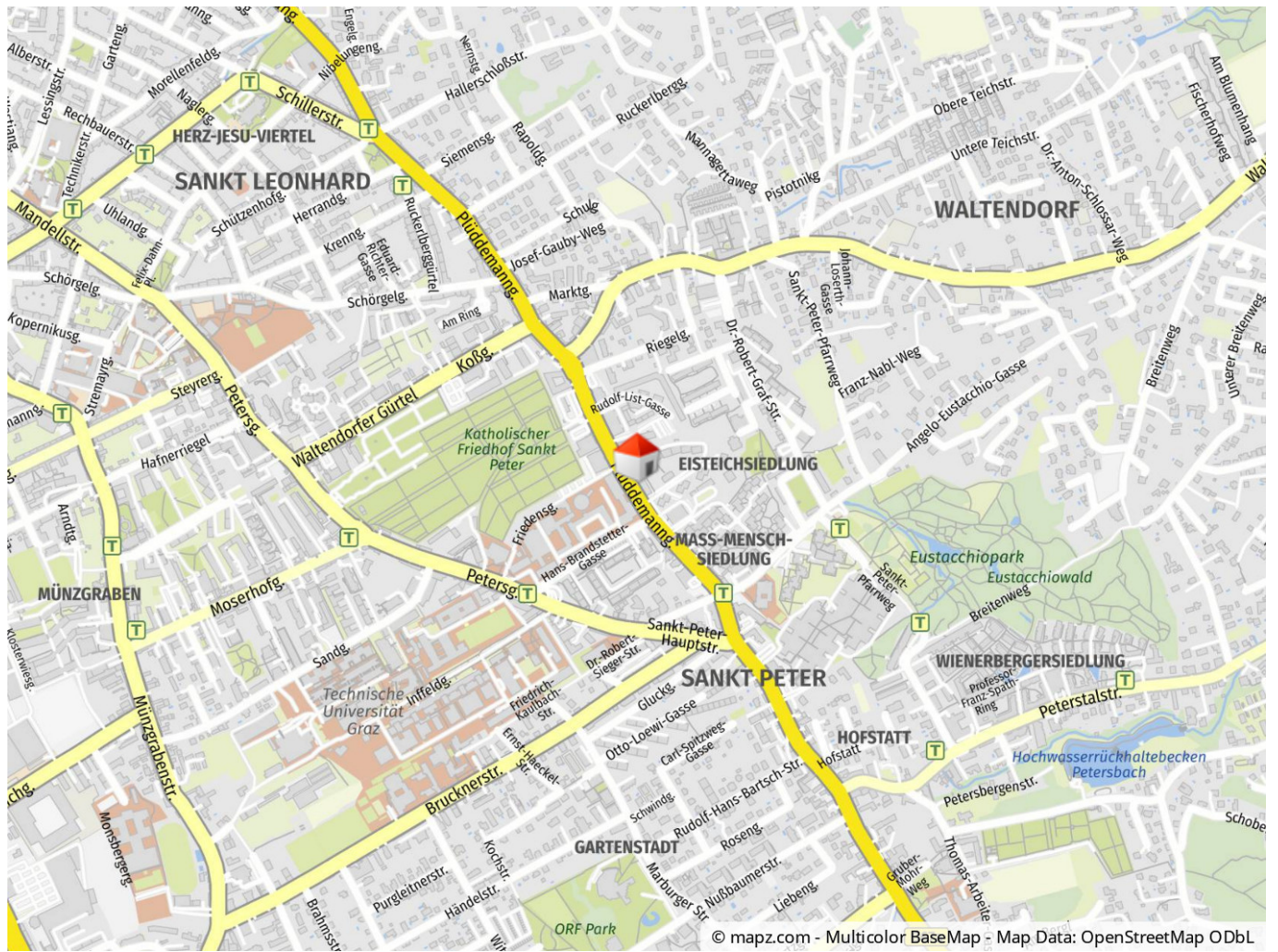












## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche mit perfekter Anbindung in der Plüddemanngasse in Graz Diese attraktive Büroeinheit mit rund 107 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Büro- und Geschäftsgebäudes und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihren ausgezeichneten Zustand. Vier helle, separat begehbare Büros bieten viel Platz für konzentriertes Arbeiten und kreativen Austausch. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Vorraum, eine voll ausgestattete Teeküche sowie eine moderne Sanitäreinheit. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung, während Parkett- und Fliesenböden für ein freundliches und gepflegtes Ambiente sorgen. Die Fläche wurde frisch ausgemalt, die Böden gereinigt und sämtliche Installationen überprüft – ein sofortiger Einzug ist daher problemlos möglich. Ein im Mietpreis enthaltener Tiefgaragenplatz bietet komfortables Parken direkt im Haus. . Dank der hervorragenden Lage sind auch öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar: Mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 6 verbinden den Standort optimal mit dem Grazer Stadtzentrum und der umliegenden Infrastruktur. In der nahen Umgebung finden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und grüne Erholungsbereiche – ideal für Pausen zwischendurch. Top 8 ca. 106,87 m<sup>2</sup>  
Nettomiete/m<sup>2</sup>/Miete: € 7,50 BK/m<sup>2</sup>/Monat: € 3,06 Gesamtmiete/Monat: € 1.399,66