

**Moderne Bürofläche in zentraler Lage zu mieten!**



Außen

**Objektnummer: 109258115**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Bürofläche:</b>	435,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Gesamtmiete</b>	8.003,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.231,16 €
<b>Kaltmiete</b>	7.541,59 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.310,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 BMM zzgl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Swjatoslaw Sumann**

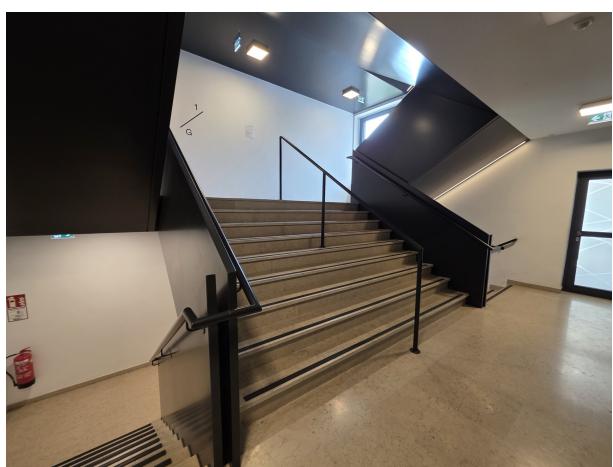
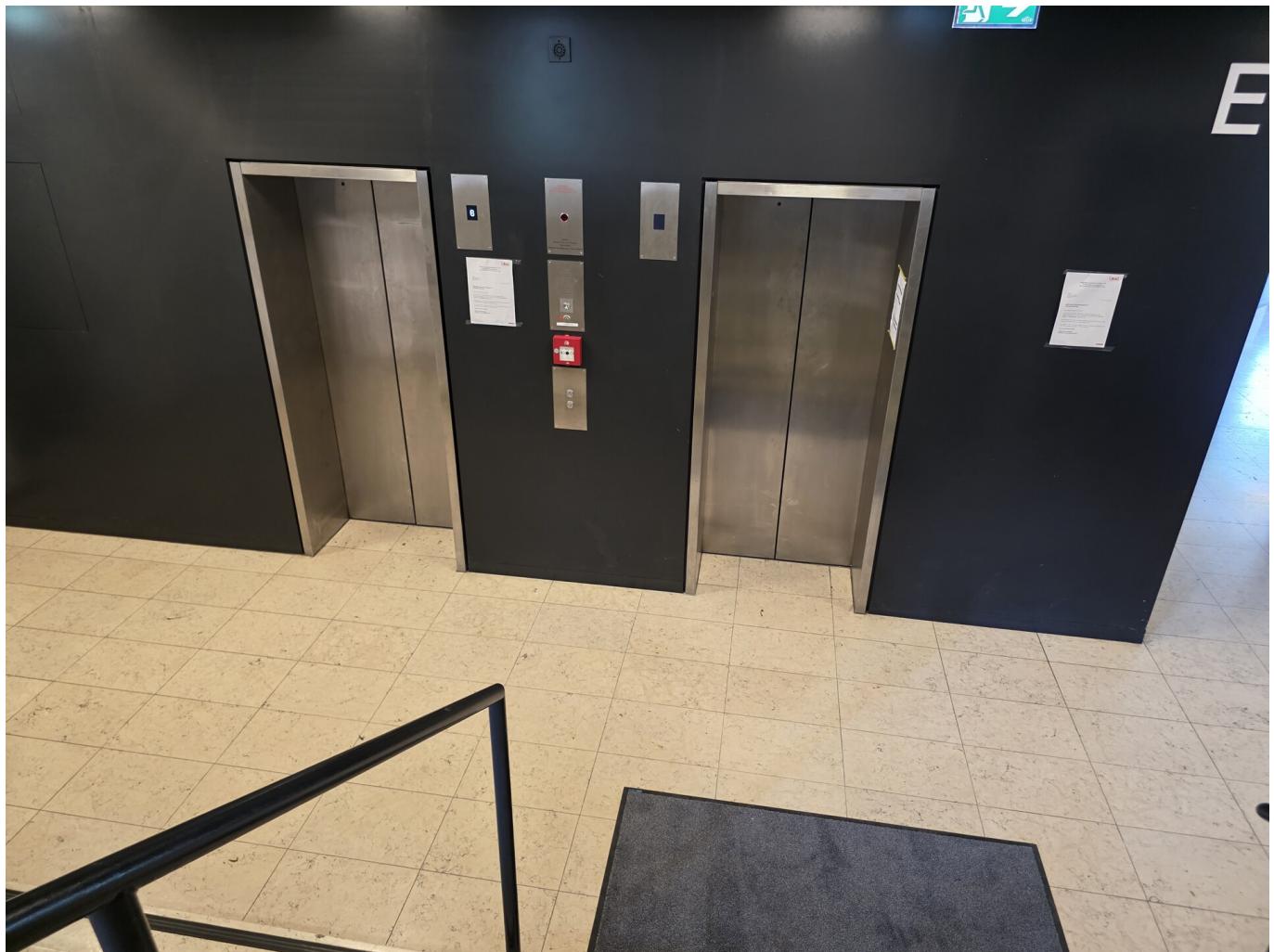
Grieskai 2/10  
8020 Graz

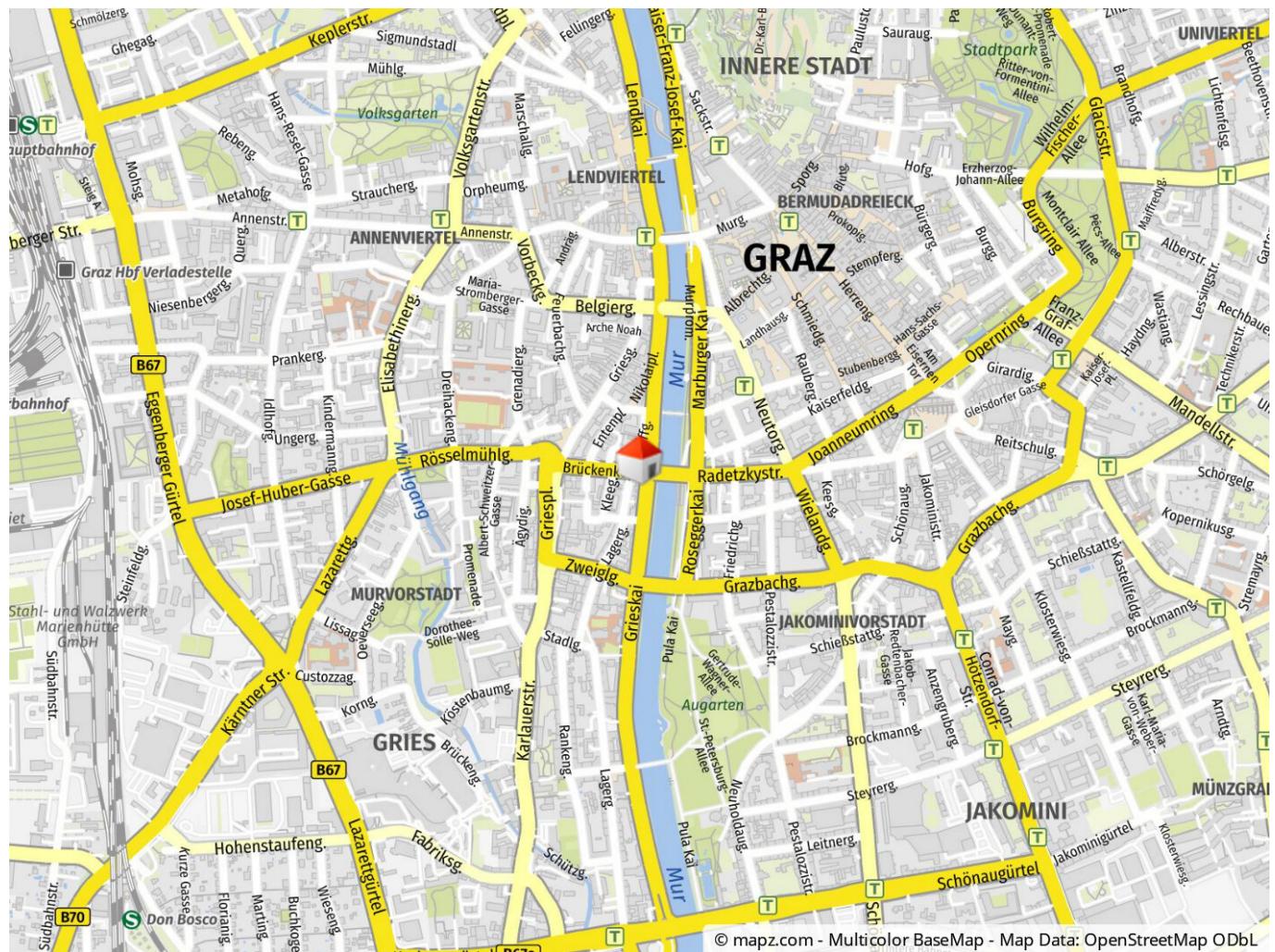
T 004366488962190

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









## Objektbeschreibung

Moderne Bürofläche in Mitten von Graz zu mieten! Im Herzen von Graz, in der Brückenkopfgasse 1, steht im 1. Obergeschoss eine attraktive Bürofläche mit einer Größe von ca. 436 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das modern ausgestattete Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit mehreren hellen Büroräumen, die sowohl Einzel- als auch Teamarbeitsplätze ermöglichen. Die Fläche kann flexibel genutzt werden: Neben der Gesamtnutzung von ca. 436 m<sup>2</sup> besteht auch die Möglichkeit einer Teilung in zwei Einheiten mit ca. 200 m<sup>2</sup> und ca. 236 m<sup>2</sup>. Damit eignet sich das Objekt ideal für Unternehmen jeder Größe. Die Bürofläche ist bequem über einen Lift erreichbar und verfügt über eine Klimaanlage, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine moderne Teeküche steht für Pausen und kurze Besprechungen zur Verfügung und rundet den hohen Ausstattungsstandard ab. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Gastronomie- und Serviceangebote, die den Arbeitsalltag bereichern. Verfügbare Fläche: ca. 435,93 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 12,00 Betriebskosten/m<sup>2</sup>/Monat: € 5,30 Gesamtmiete/Monat: € 9.049,91