

## **Stilvolle Altbauflächen in zentraler Bestlage – ideal für Unternehmen & Dienstleister - Innere Stadt**



Zimmer 2

**Objektnummer: 3742\_315**

**Eine Immobilie von RE/MAX Lifestyle**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1848                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 134,00 m²                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 134,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 192,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,18                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.561,93 €                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.072,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.301,61 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

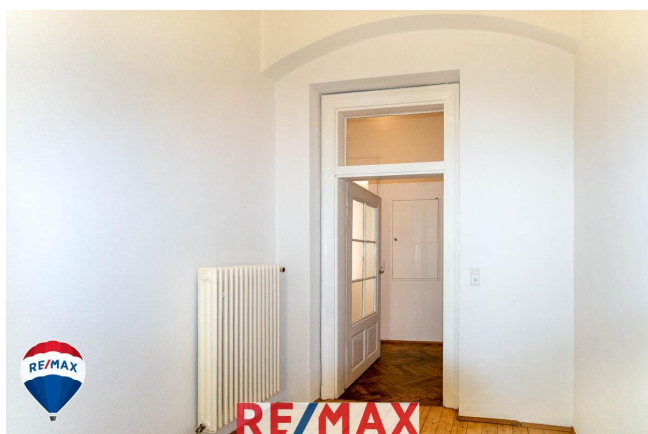
3.00 MM

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fasching**

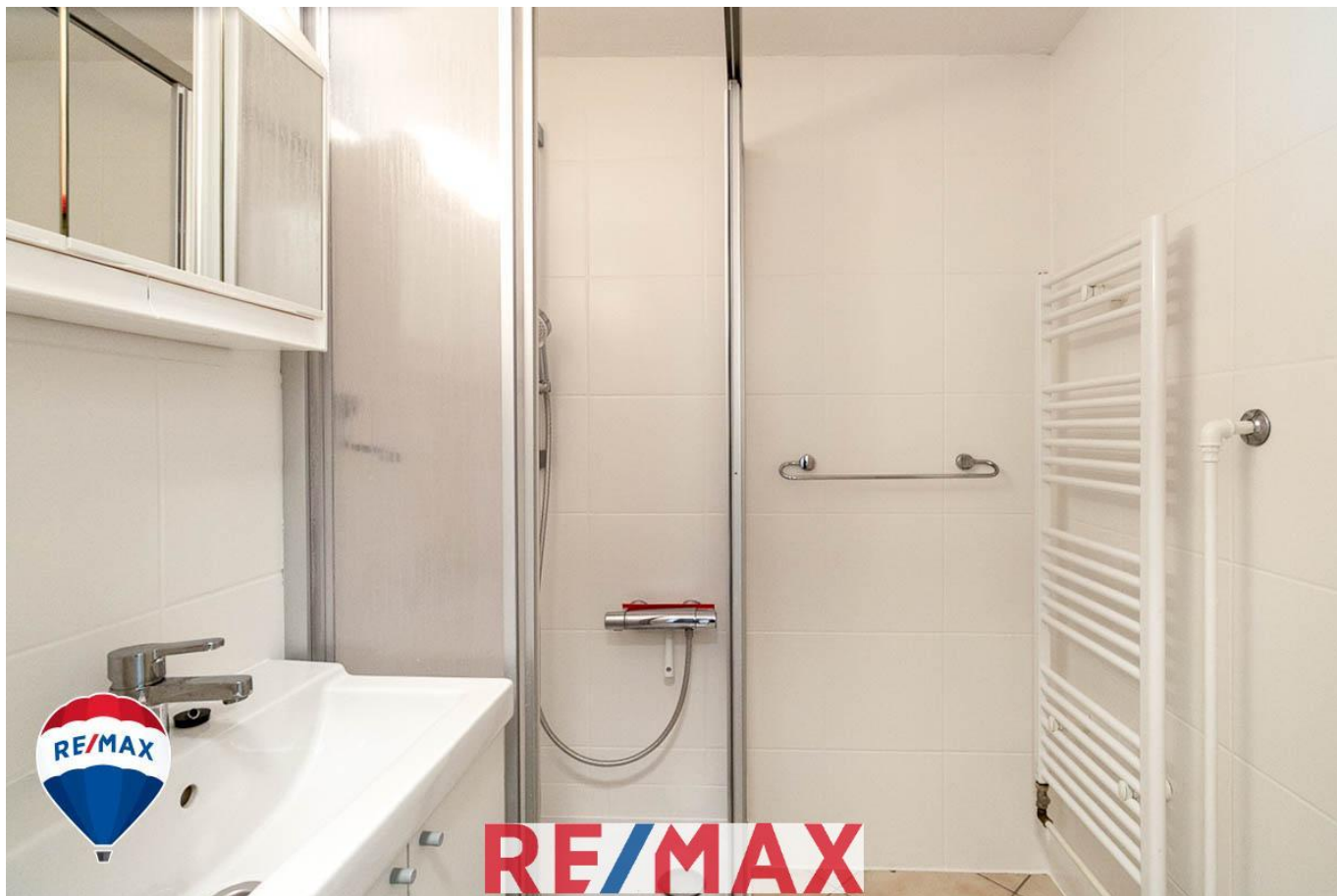
RE/MAX Lifestyle  
Haushamer Straße 1  
8054 Seiersberg

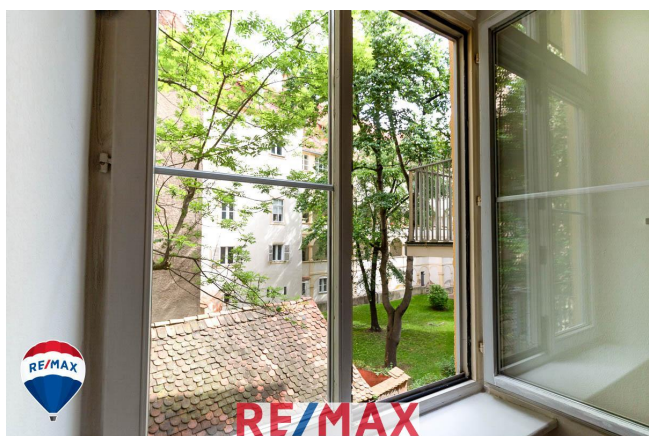




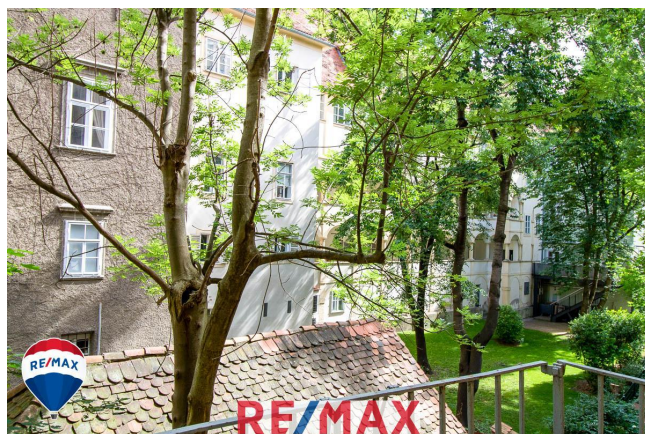
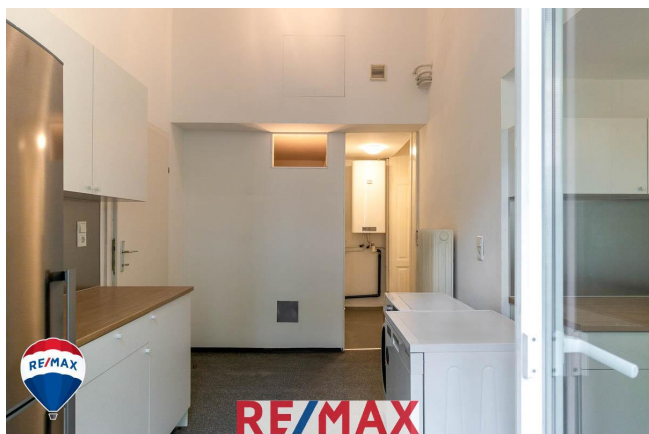




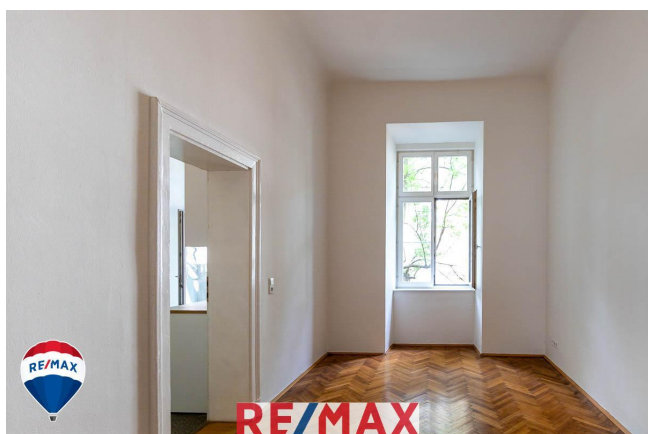














## Objektbeschreibung

Sie suchen eine repräsentative Adresse für Ihr Unternehmen im Herzen von Graz?

Diese ca. 134 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im begehrten 1. Bezirk bietet Ihnen die perfekte Kombination aus klassischer Eleganz, zentraler Erreichbarkeit und flexibler Nutzungsmöglichkeit – ideal als Büro, Kanzlei, Praxis, Kosmetikstudio oder auch als Start-up.

Das Objekt befindet sich in einem historischen Mehrparteienhaus, das bereits 1848 urkundlich erwähnt wurde.

Hohe Räume, edle Parkettböden, elegante Flügeltüren und ein Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof schaffen ein repräsentatives und zugleich angenehmes Arbeitsumfeld.

Die fünf großzügigen Räume lassen sich individuell gestalten: Ob mehrere Einzelbüros, großzügiger Empfangsbereich, Praxisräume oder Besprechungszimmer – hier finden Sie die Flexibilität, die Sie für Ihr Geschäft benötigen.

Ergänzt wird die Fläche durch einen Vorraum, eine Küche mit Geräten, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette.

Besonderes Augenmerk verdient die Lage: Nur wenige Schritte trennen Sie vom Hauptplatz, dem Freiheitsplatz oder dem Karmeliterplatz. Ihre neuen Geschäftsräume sind dadurch hervorragend erreichbar – sowohl für Ihre Kunden als auch für Mitarbeiter. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Parkmöglichkeiten im Umfeld.

Die hervorragende Infrastruktur der Grazer Innenstadt bietet zahlreiche Vorteile: Restaurants, Cafés, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen direkt vor der Tür. Gleichzeitig genießen Sie vom Balkon aus den Blick auf den ruhigen Innenhof.

Dieses Objekt vereint damit die besten Voraussetzungen für Ihre berufliche Tätigkeit: eine erstklassige Lage, repräsentative AltbauDetails und eine flexible Raumaufteilung. Ob für beratende Berufe, medizinische oder kosmetische Dienstleistungen oder kreative Konzepte – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

**Neugierig geworden? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten



beantworten, da wir dem Eigentümer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die Grundrisse sind eine schematische Darstellung und sind nicht maßstabsgetreu.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|       |   |      |                  |
|-------|---|------|------------------|
| Miete | € | 1072 | zzgl 20%<br>USt. |
|-------|---|------|------------------|

|                |   |        |                  |
|----------------|---|--------|------------------|
| Betriebskosten | € | 229,61 | zzgl 20%<br>USt. |
|----------------|---|--------|------------------|

|              |   |        |  |
|--------------|---|--------|--|
| Umsatzsteuer | € | 260,32 |  |
|--------------|---|--------|--|

-----  
-----  
Gesamtbetrag 1561,93  
-----  
-----

Heizwärmebedarf: 192.8 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf:

-----

darf:

Faktor Ges 2.18

Wärmeenergieeffizienz:

-----

Klasse D

Faktor Ges

Wärmeenergieeffizienz:

-----