

## Vermietung: Praxis, Büro oder ein Salon? Ein modernes Bürogebäude in Graz - Eggenberg



Büro

**Objektnummer: 2278\_6636**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	66,00 m²
<b>Bürofläche:</b>	66,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 232,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,06
<b>Gesamtmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.125,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 MM

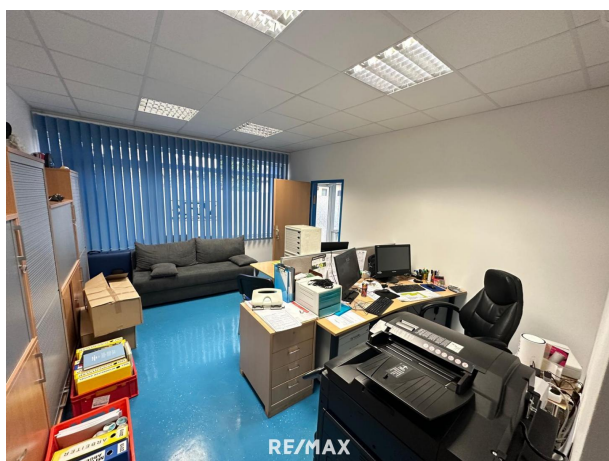
## Ihr Ansprechpartner



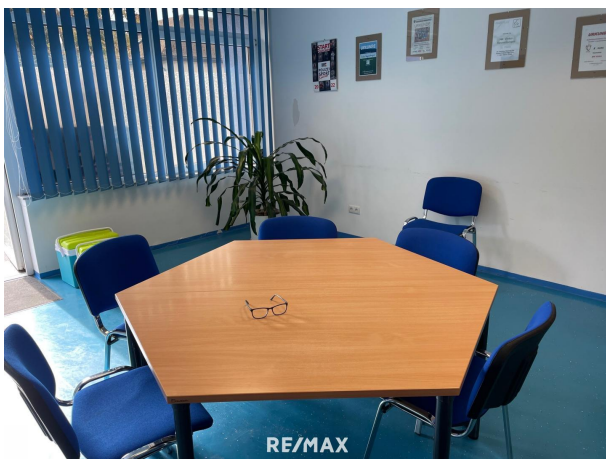
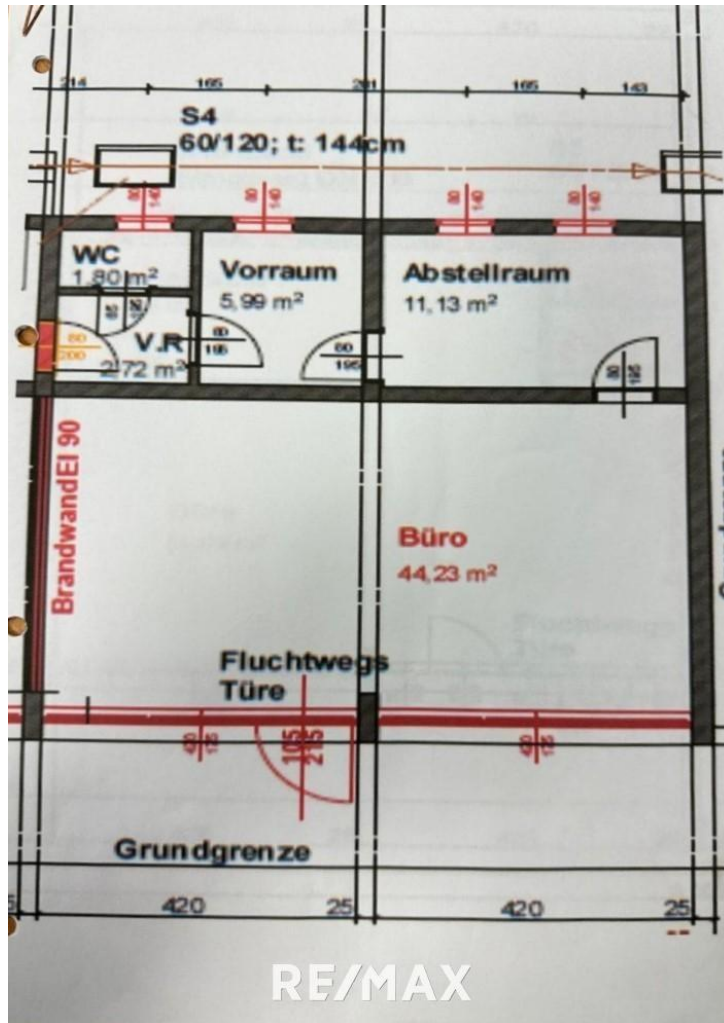
**DI Ilona Moosbeckhofer**

RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 08  
H +43 664 54 33 287











## Objektbeschreibung

Diese moderne Gewerbeimmobilie bietet eine attraktive Gelegenheit für ein Büro oder reine Praxis, Schönheitssalon.

Das Gebäude besticht durch sein zeitgemäßes Design und ist optimal auf die Bedürfnisse eines erfolgreichen Geschäfts ausgerichtet.

Ein großzügiger Parkplatz steht direkt vor Ort zur Verfügung, was sowohl Kunden als auch Mitarbeitern eine bequeme Anfahrt ermöglicht.

Die Infrastruktur ist perfekt aufgestellt, sodass alle wichtigen Nahversorger in wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem ist die Lage gut frequentiert, was für eine gute Sichtbarkeit und potenzielle Kundenfrequenz sorgt. Insgesamt eine hervorragende Immobilie in einer vielversprechenden Lage!

Im Nebengebäude ist ein Kaffee, ein Damenfrisör, ein Herrenfrisör und ein Imbissladen.

Monatliche Miete 1.000,-€ netto inkl. Betriebskosten + 20% MwSt  
Strom extra.

Vermietung auf 3-5 Jahre inkl. Indexanpassung, Verlängerung möglich, Kauf auch möglich, Vorkaufsrecht möglich (derzeit 180.000,-€)

Kaution 3 BMM (3.000,-€ + 20%MwSt)

Maklerprovision 3 BMM (3.000,-€ + 20%MwSt)

Eckdaten:

- Büroraum: 44,23 m<sup>2</sup>
- Lagerraum: 11,13 m<sup>2</sup>
- WC
- Küche
- Flurbereich
- 3 Parkplätze vor der Türe + Parkmöglichkeit hinter dem Haus
- Heizungsart: Klimaanlage
- Widmung: WA 0,3 - 0,6

Infrastruktur:

- öffentliche Anbindung in nur wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufen in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Restaurants in ca. 3 - 5 Fahrminuten erreichbar
- Apotheke in ca. 4 Fahrminuten erreichbar

## Nebenkosten bei einer gewerblichen Immobilienanmietung in Österreich

Vergebührung beim Finanzamt:

1% der Bemessungsgrundlage bzw. Gesamtmiete (Miete, BK, Ablöse, USt.) für mindestens 3 Jahre = 432,-€

Maklerprovision 3 BMM = 3\*1.000,-€ netto zzgl. 20% MwSt. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	1000	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	125	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	225	

---

Gesamt	€	1350	
--------	---	------	--

---

Heizwärmebedarf 232.0 kWh/(m²a)  
Kategorie: F

Kategorie: F

Heizwärmebedarf  
Kategorie: F

rf:

Faktor G2.06

gesamten

energieeffizienz:

Kategorie: D

Kategorie: D

Faktor G

gesamten

energieeffizienz:

Kategorie: D