

**++OPERNRING++ Attraktive
Ordination-/Büroräumlichkeiten in Grazer Bestlage**



Objektnummer: 2604

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Bürofläche:	167,60 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 152,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaltmiete (netto)	1.676,00 €
Kaltmiete	2.071,54 €
Betriebskosten:	395,54 €
USt.:	414,31 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Fallmann

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz









Objektbeschreibung

Exklusives Büro mit besonderem Flair in Grazer Bestlage – direkt am Opernring!

Diese rund **167 m² große Bürofläche** überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine einzigartige Lage im Herzen von Graz. Mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Oper und den Roseggerpark bietet dieses Objekt ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit besonderem Charme.

Lage & Ausblick:

Das Büro befindet sich direkt am Opernring – mit Blickrichtung auf den Roseggerpark und die Grazer Oper. Der stilvolle Erker eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick auf das kulturelle Zentrum der Stadt.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Küche
- 3 separate Büroräume
- 1 zusätzlicher Raum als Büro oder Empfang nutzbar (insgesamt 4 Räume)

Ausstattung & Highlights:

- Lift vorhanden
- Hochwertige Altbauelemente wie Flügeltüren und hohe Decken
- Repräsentatives Ambiente mit stilvoller Architektur

Parkmöglichkeiten:

Bis zu **2 Parkplätze im Innenhof** können auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.

Diese exklusive Büroeinheit verbindet urbanes Arbeiten mit historischem Flair und eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen oder Unternehmen mit gehobenem Anspruch.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen das Büro zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap