

**STUDIO / ATELIER / BÜRO - Stilvolles Ambiente in  
ausgezeichneter Lage nahe der Oper**



**Objektnummer: 2813**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glacisstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	738,00 €
Betriebskosten:	88,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten rd. € 100,- + 20% USt. / Monat

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

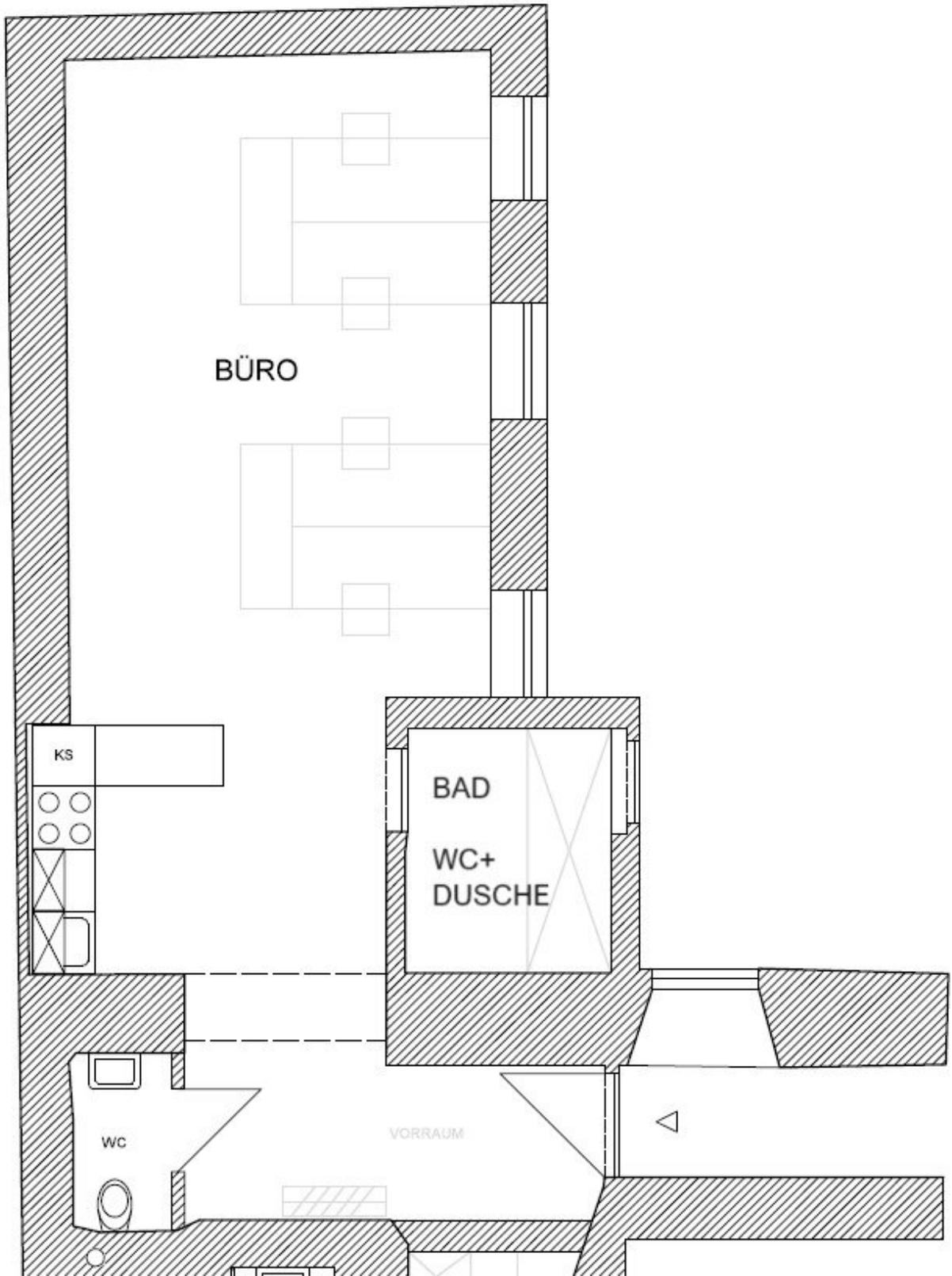


Pascal Pototschnig









## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem repräsentativen Standort für Ihr Unternehmen? Dann lassen Sie sich von dieser attraktiven Gewerbefläche überzeugen!**

Eingebettet in das **lebendige Umfeld** nahe Kaiser-Josef-Markt, Oper und Jakominiplatz, bietet das Studio die **perfekte Balance zwischen geschäftlicher Effizienz und persönlichem Wohlbefinden**. Egal ob Sie ein **Büro, Kosmetik- oder Nagelstudio, eine Praxis für Physiotherapie, ein Fotostudio oder ein kreatives Atelier** betreiben – diese Adresse verspricht eine **erfolgreiche Zukunft** inmitten des pulsierenden Lebens von Graz.

Das Studio liegt in einem **attraktiven Innenhof** im Herzen von Graz und profitiert von einer **erstklassigen Lage**, die sowohl **zentral als auch ruhig** ist. Die zentrale Position bietet nicht nur eine **hervorragende Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner**, sondern auch eine **optimale Infrastruktur**.

Die **lichtdurchfluteten und hochwertig ausgestatteten** Räumlichkeiten verfügen über eine **Nutzfläche von rd. 50m<sup>2</sup>**. Neben dem loftartigen Studio erwarten Sie ein **Badezimmer inkl. Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**, ein zusätzliches **Kunden-WC** und ein **Vorraum**. Das Studio ist mit einer **neuwertigen Siematic Küche** (ohne Geräte) ausgestattet. Geheizt wird mittels Fernwärme.

### Highlights:

**Zentrale Lage in Graz**

**Tolle Erreichbarkeit mit öffentlichem- sowie Individualverkehr**

**Ruhige Innenhoflage mit SW-Ausrichtung**

**Hochwertige Ausstattung & vielseitige Nutzbarkeit**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieser Immobilie!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap