

## Moderne Büroflächen in der Smart City Graz



Empfang

**Objektnummer: 1606\_15064**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	4.951,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.181,41 €
<b>Kaltmiete</b>	3.672,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Hadl

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 88 17 62 81

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









## Objektbeschreibung

Das helle, freundliche Geschäftsbüro von ca. 240 m<sup>2</sup> liegt in der Smart City Süd, in bester Lage von Graz.

Barrierefrei gelangt man mit dem Lift in den 4. Stock des mäanderförmigen Gebäudes. Das Büro ist aufgeteilt in drei getrennt begehbare Zimmer (Büros), einen Lagerraum, Wasch- und Technikraum. Der einladende Empfangsbereich und die offene Teeküche (kann abgetrennt werden) geben der Gewerbefläche den nötigen Esprit.

Die Fenster sind nord-ost-seitig und westseitig ausgerichtet und mit elektrischen Raffstores versehen.

Im gesamten Bürobereich ist eine KAT-7 Verkabelung installiert, sowie eine geschoßweise Anbindung an Magenta (UPC).

Die Fußbodenheizung - in allen Räumlichkeiten - wird bequem über ein Raumthermostat geregelt.

Das vorhandene Inventar kann nach Wunsch übernommen werden.

Alles auf einen Überblick:

- 240 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 3 Büros mit Teppich und Glastür
- 1 großzügiger Lagerraum
- Teeküche
- Heller, freizügiger Empfangsbereich
- WC (Damen und Herren)
- Technikraum
- Elektrische Raffstores
- KAT-7 Verkabelung
- Fußbodenheizung
- Barrierefrei

Weiteres bietet die Smart City:

- 67 freie PKW-Stellplätze im Freien
- 66 PKW-Stellplätze im Gebäude
- 499 Fahrradabstellplätze
- 252 Wohnungen
- Div. Geschäft- und Büroflächen
- Kinderkrippen und -gärten
- Grün- und Freiflächen
- Bahnhofsnähe
- Straßenbahnanbindung

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 3181,41

zzgl 20% USt.

Betriebskosten	€	491,34	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	453,9	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	825,33	

---

Gesamtbetrag	€	4951,98	
--------------	---	---------	--

---

Heizwärmebedarf 56.25 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmC

ebedarf:

Faktor Gesamten0.5

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeA++

samtenergieeffizi

enz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at