



Abbildung evtl. verzerrt



# Helle Bürofläche nahe Hauptbahnhof ...!

Kalvariengürtel 67, 8020, AT

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Claudia Graf**

claudia.graf@wertraum.at

Tel: +43 664 263 08 17



## ÜBERSICHT

## PREISINFORMATIONEN

### Immobilieninfos

Objektnummer: 88905189  
Objektart: Büro  
Ort: 8020 Graz

### Größe

Grundfläche: 32,02 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: n.a.  
Zimmer: 1  
Keller: nicht vorhanden  
Terrassenfläche: vorhanden  
Balkon: nicht vorhanden

### Ausstattung

Heizung: ZH, Fernwärme  
Badezimmer: n.a.  
Möbiliar: Küche möbliert  
Lift: vorhanden  
Zustand: n.a.

### Infrastruktur

Stockwerk: 2  
Lage: n.a.

### Energieausweis:

HWB B  
37,20kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtmiete: € 376,56**

HMZ: € 307,39  
Betriebskosten: € 69,17

Provision: 3 BMM + 20% USt.

Kaution 3 BMM

**Grundriss**

[http://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905189\\_4E2A.JPG](http://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905189_4E2A.JPG)

## Was es über die Immobilie zu sagen gibt...

Diese **helle und freundliche Geschäftsfläche** befindet sich **nähe dem Grazer Hauptbahnhof**.  
Aufgrund dieser Tatsache sind eine **hohe Wahrnehmung** des Geschäftes und eine **gute Kundenfrequenz** garantiert.

Die Gewerbefläche mit einer **Größe von ca. 32m<sup>2</sup>** befindet sich **im 2. Stock** und verfügt über einen  **Lift**.  
**Sie** besteht aus **einem großen Büroraum, einer separaten Toilette**, einem großen **Vorraum**, sowie Zugang zur **Terrasse**.  
Durch die **großen Fenster** ist das Büro **wunderbar hell durchflutet**.

Ein weiterer Vorteil sind **Besucherparkplätze** kostenfrei **direkt vor dem Objekt**.  
So können Kunden und Geschäftspartner angenehm das Geschäftslokal aufsuchen.  
Für die Mieter **besteht die Möglichkeit 1 KFZ Abstellplatz** im Stapelparker zusätzlich **anzumieten**.

Die Räumlichkeiten sind mit **allen notwendigen technischen Anschlüssen** ausgestattet und verfügen über **angenehme, pflegeleichte Laminatböden**.  
Beheizt wird das Objekt mit **kostengünstiger Fernwärme**- diese wird separat vom jeweiligen Lieferanten vorgeschrieben und ist nicht im Mietpreis inkludiert.  
(Kosten belaufen sich daher auf ca € 30- 40,- im Monat).

Diese Geschäftsfläche ist aufgrund der Lage sowohl als Verkaufsgeschäft, Büro, Praxis usw. **ideal geeignet** und ist auch **somit beziehbar**.

**Top Gewerbefläche in perfekter Lage ...!**

### Kontakt:

**Wertraum Immobilien GmbH & Co KG**  
Torplatz 4, A-8330 Feldbach  
Ampfererweg 17, 8041 Graz  
Tel. u. Fax. +43 (0) 3152/40194  
office@wertraum.at, www.wertraum.at

**Träume sind Räume.**

