



**IHRE ANSPRECHPERSON**

KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand



**PREIS  
INFORMATIONEN**

Gesamtmiete: € 1.550,23  
inkl. BK & MwSt.

HMZ: € 1.200,00  
Betriebsk.: € 350,23

Provision: 2 BMM + 20%

Zur Miete

# MODERNE GESCHÄFTSFLÄCHE

in zentraler Innenstadtlage ...!



**IHRE ANSPRECHPERSON**  
KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand

## ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88907051

Objektart: Geschäftslokal

Adresse: Schönaugürtel 53, 8010 Graz

### Größe:

Nutzfläche: 136,00 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

Heizung: Fernwärme

Zustand: sehr gut

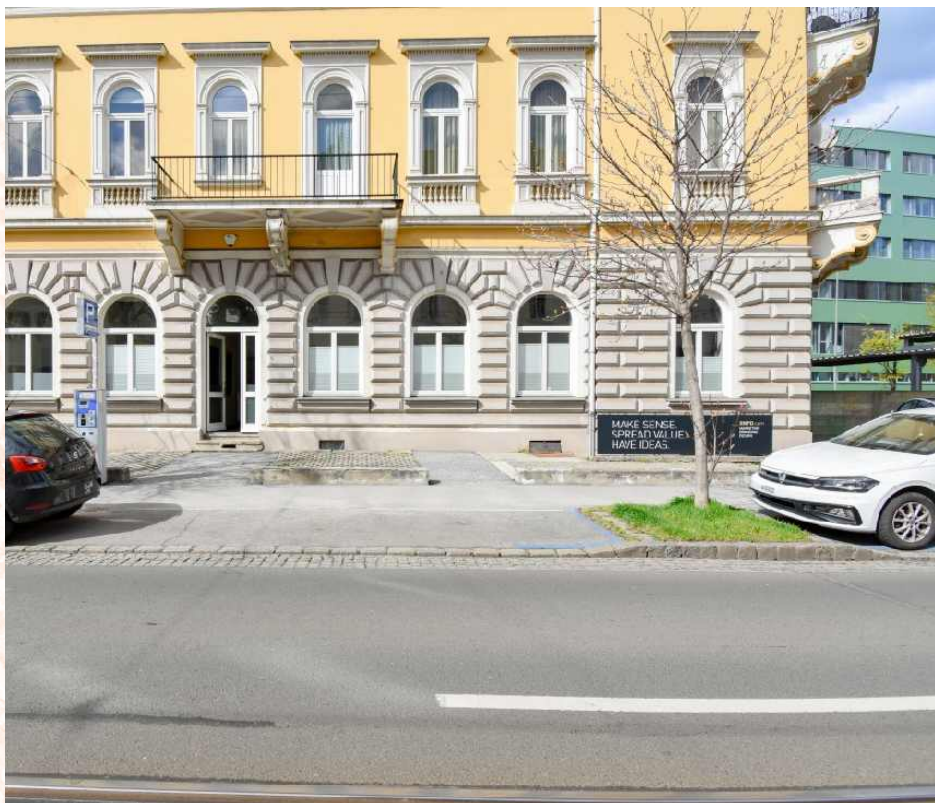
### Infrastruktur:

Stockwerk: EG

### Energieausweis:

HWB D 119,30kWh/m<sup>2</sup>a

Energieklasse fGEE: C





**IHRE ANSPRECHPERSON**

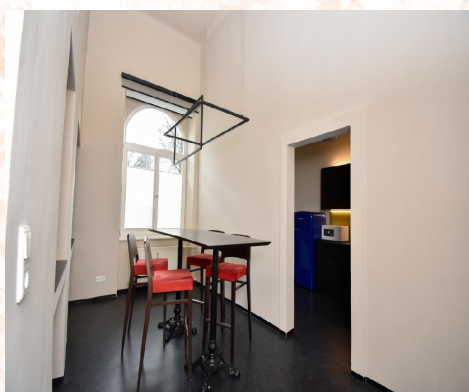
KARIN EDELSBRUNNER

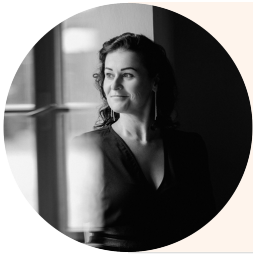
T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilienreuehand





**IHRE ANSPRECHPERSON**  
KARIN EDELSBRUNNER

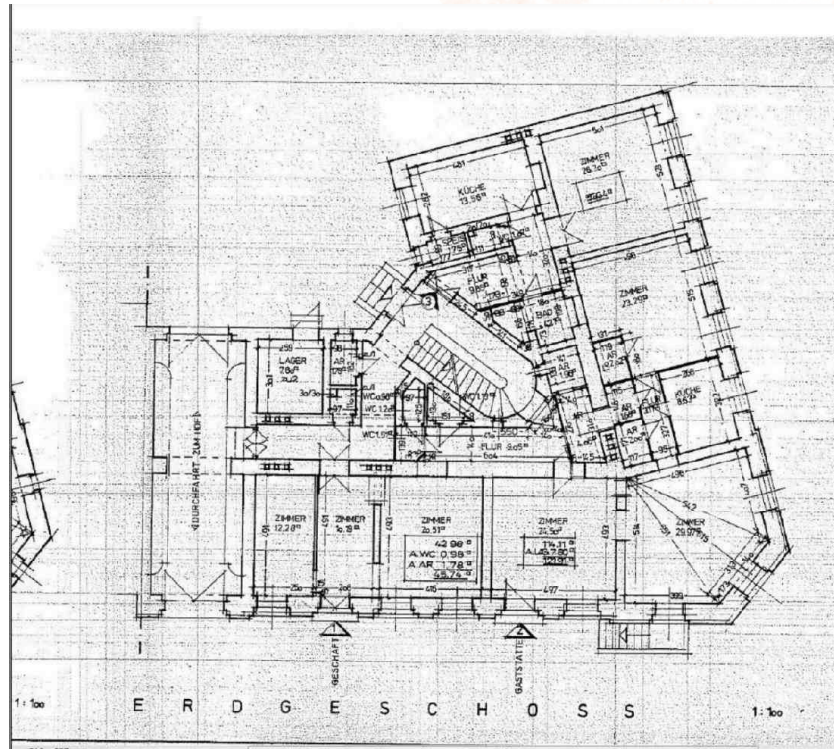
T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum.at](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand

## GRUNDRISS





**IHRE ANSPRECHPERSON**

KARIN EDELSBRUNNER

T: +43 664 88 234 927

[karin.edelsbrunner@wertraum](mailto:karin.edelsbrunner@wertraum.at)

[m.at](http://m.at)



WERTRAUM  
Immobilientreuhand

## WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Diese Geschäftsfläche überzeugt durch ihre **zentrale Lage** in der **Grazer Innenstadt**, unweit der Stadthalle. Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** sorgt für **maximale Erreichbarkeit** – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie **Straßenbahn** und **Bus** als auch mit dem **Auto**. Die **Autobahnauf- und -abfahrt** ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auf rund **136 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im **Erdgeschoss** bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für ein **Büro** oder eine **Ordination**.

Der Zugang erfolgt über lediglich **zwei Stufen**, zudem stehen **zwei separate Eingänge** zur Verfügung – ein klarer Vorteil für **flexible Nutzungsmöglichkeiten** und eine **strukturierte Organisation** im Alltag.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet:

- Vorraum
- Empfangsraum
- Küche / Aufenthaltsraum
- 4 Büro- bzw. Ordinationsräume
- 2 separate WC's

**Drei Parkplätze** sind bereits im Angebot **inkludiert** und runden das Gesamtpaket ab.

**Klimageräte** sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Die Kosten für die **Fernwärme** belaufen sich aktuell auf ca. € 255,19 inkl. USt. und werden separat, je nach Aufwand, abgerechnet – sie sind **nicht** im angegebenen Gesamtmietpreis enthalten.

Ein weiterer Vorteil: Die Fläche ist **sofort verfügbar** und kann **ohne Verzögerung bezogen** werden ...!