



**\*\* Repräsentative Büroräume in Graz-West Seiersberg! \*\***

---

**Ansprechperson**

Name: Edith Winkler-Pichler

Telefon: +43 676 / 407 39 30

E-Mail: [office@immobilien-galerie.at](mailto:office@immobilien-galerie.at)



**Objektdaten**

Objektnummer: 4035/1704

Adresse: Graz(Stadt); 8055 Graz,16.Bez.:Straßgang

Stock: 1

Baujahr: ca. 2019

Energieausweis: liegt vor

HWB: 42

fGEE: 0,75

Fläche: ca. 320 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 10

Heizung: Solar, Wärmepumpe-Erdwärme, Zentralheizung

# Preise

Miete netto:	€ 3.840,00
Gesamtbelastung:	€ 4.608,00
Kaution:	3 BMM
Provision Miete:	3.0 BMM plus 20.0% USt.

---

**Zur Vermietung steht ein Büro im ersten Obergeschoß mit etwa 320 m<sup>2</sup> (Top 4) in einem kürzlich errichteten topmodernen Bürogebäude in Graz West.**

Das **architektonisch hochinteressante Bürogebäude** verfügt über **drei Geschoße** und bietet **derzeit noch bis zu zwei Unternehmen** die Chance, sich in diesem modernen Gebäude einzumieten. Verfügbar wären noch folgende Büroeinheiten bzw. Kombinationen:

**1.OG: Top 3 - ca. 290 m<sup>2</sup>**

**1.OG: Top 4 - ca. 320 m<sup>2</sup> (Büroflächen im 1.OG gesamt rd. 610 m<sup>2</sup>)**

Die Ausstattung entspricht dabei **dem neuesten Stand der Technik**, sei es die **hocheffiziente Wärmepumpe**, die sich das Grundwasser zunutze macht und sowohl **eine Beheizung als auch Kühlung der Räumlichkeiten** ermöglicht, oder die **außenliegenden Lamellen**, die einerseits als Blickfang Akzente setzen, aber auch je nach Sonnenstand Licht oder Schatten spenden.

Derzeit hätten Sie noch die Möglichkeit, **die Büroräumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten - ob Sie nun **ein Großraumbüro** oder **mehrere kleinere Büros** möchten, bleibt ganz Ihnen überlassen.

## **Mietkonditionen pro Monat zuzügl. 20 % Ust:**

<b>Miete Büroflächen:</b>	<b>€ 12,-- / m<sup>2</sup></b>
<b>geschätzte BK inkl. HK:</b>	<b>€ 2,50 / m<sup>2</sup></b>
<b>TG-Plätze:</b>	<b>€ 50,--/ Stellplatz</b>
<b>Freistellplätze:</b>	<b>€ 25,--/ Stellplatz</b>

In der Tiefgarage direkt unter dem Gebäude stehen **45 Stellplätze** - inkl. E-Ladestationen - zur Verfügung, direkt vor dem Gebäude weitere **45 Stellplätze**.

Der Standort bietet eine **hervorragende Verkehrsanbindung**, öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, die **nächste Autobahnauffahrt** ist nur wenige Minuten entfernt.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## Weitere Bilder



**Besprechungsraum**



**Büro**