



## **Ordination / Büro / Praxisräume - gesamte Etage - in stilvollem Gründerzeithaus!**

---

### **Ansprechperson**

Name: Edith Winkler-Pichler

Telefon: +43 676 / 407 39 30

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



### **Objektdaten**

Objektnummer: 4035/1799

Adresse: Graz(Stadt); 8010 Graz,03.Bez.:Geidorf

Nähe: Hasnerplatz

Stock: 1

Baujahr: ca. 1908

Energieausweis: liegt vor

HWB: 125

fGEE: 2,06

Zimmeranzahl: 8

Mietdauer: min. 5 Jahr(e)

Heizung: Gas, Zentralheizung

## Preise

Miete netto:	€ 2.706,43
Gesamtbelastung:	€ 3.247,72
Kaution:	3 BMM
Provision Miete:	3.0 BMM plus 20.0% USt.

---

### **Ehemalige Zahnarztpraxis - Ordination/Büro/Praxisräumlichkeiten - in beehrter Lage - mit bester Infrastruktur!**

Zur Vermietung stehen **80 m<sup>2</sup> bis beinahe 200 m<sup>2</sup> Büroflächen** in einem **wunderschönen Gründerzeithaus mitten im begehrten Bezirk Geidorf** - ein Teil der Räumlichkeiten wurde bisher als Zahnarztordination genutzt.

**Verfügbar wären folgende Büroeinheiten - die gesamte Etage - im 1.OG mit insgesamt rd. 196 m<sup>2</sup> Fläche - Mietkonditionen pro Monat:**

**1.OG: Top 1: ca. 116 m<sup>2</sup> - BMM inkl. BK und HK: € 14,06 / m<sup>2</sup> zuzügl. 20 % Ust**

**1.OG: Top 2: ca. 80 m<sup>2</sup> - BMM inkl. BK und HK: € 13,50 / m<sup>2</sup> zuzügl. 20 % Ust**

Da die große Einheit mit den über 116 m<sup>2</sup> bisher als Zahnarztordination genutzt wurde, wären **bereits folgende Installationen** vorhanden.

- > **Anschlüsse für 4 Behandlungsstühle**
- > **Abfluss zu Abscheider im Keller**
- > **Verbindung zu Saug- bzw. Druckluftstation (im Keller)**
- > **Bleiauskleidung und Sicherheitsschalter f. Röntgenzimmer**

Derzeit bestünde noch die Möglichkeit, die Büroräumlichkeiten nach Ihren Wünschen zu adaptieren.

Der Standort bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

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

## Weitere Bilder



Zimmer



Zimmer



**Kabinett - Büro**