

Büroräume zu vermieten

Graz, Geidorfgürtel 38

360 m² zuzüglich 60 m² Archiv

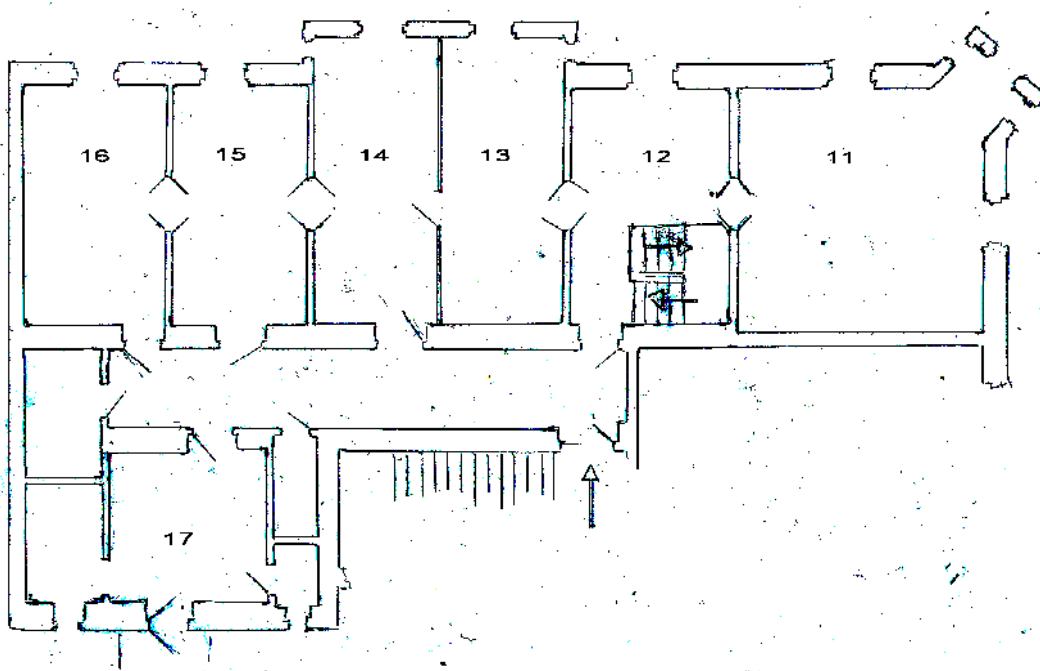
Auch in Teilen vermietbar (Bürogemeinschaft)

Zimmergrößen von 13 m² bis 33 m²

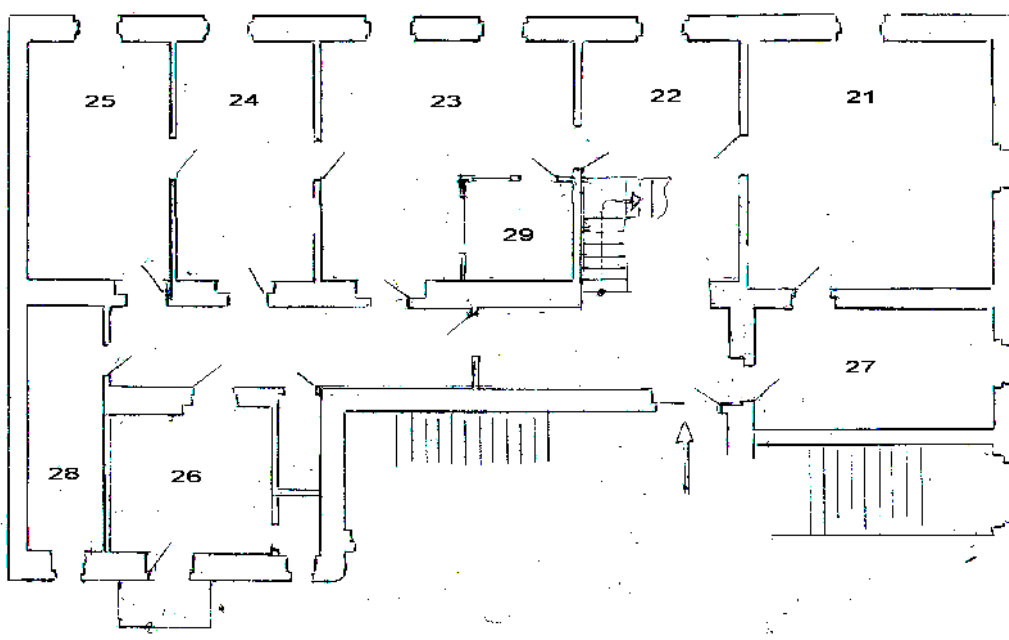
Bis 31.12.2007 als Steuerberatungskanzlei genutzt

Parterre und 1. Stock mit innenliegender Stiege verbunden

1. Stock



Parterre



Beschreibung:

Zustand:	Alle Räume sind in bestem Zustand, Böden neu versiegelt, Wände neu gestrichen, Lackierung in gutem Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Ausreichende Anzahl von Kurzparkplätzen, Möglichkeit von Dauerparkplätzen in nahe gelegener Tiefgarage.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Heizkessel im Balkonzimmer (Nr. 26) im Obergeschoß.
Infrastruktur:	Telefon- und Datenleitungen in alle Arbeitsräume.
Beleuchtung:	Hochfrequenz-Leuchtstoffbalken in allen Arbeitsräumen

Konzept Bürogemeinschaft:

Parterre und Obergeschoß können nur bedingt getrennt vermietet werden. Daher bietet sich die Nutzung durch eine Bürogemeinschaft an, in deren Rahmen einzelne Zimmer getrennt als Büroräume vergeben werden. Die Räume sind ideal für die Nutzung durch sich ergänzende Berufe wie z.B.

Steuerberater

Buchhalter

Lohnverrechner

Unternehmensberater

Immobilienmakler

Rechtsanwälte

Dolmetsch- und Sprachinstitute

Zivilingenieure

EDV-Dienstleister usw.,

Vorteile einer Bürogemeinschaft:

Geräte und Einrichtungen können gemeinsam erworben und genutzt werden, wie z.B.

hochwertige Kopierer

Telefax

xDSL-Internetzugang

Datensicherungsserver

Besprechungsraum

eventuell gemeinsames Sekretariat.

Die daraus entstehenden Kosten werden je nach Inanspruchnahme zu den Selbstkosten verrechnet, wobei auch die Möglichkeit bestehen wird, Leistungen untereinander anzubieten. Eine bereits gegründete Gesellschaft verwaltet die gemeinsamen Aufgaben. Der Mieter bleibt unabhängig und kann sich seinen eigentlichen beruflichen Aufgaben widmen.

Darüber hinaus bietet dieses Modell finanzielle Vorteile, weil das Verhältnis von Arbeitsräumen zu Nebenräumen günstiger ist als bei kleineren Einheiten und kleinere Wohnungen üblicherweise höhere Mietpreise pro m² haben.

M i e t p r e i s e :

In Anlehnung an vergleichbare Angebote wird das Objekt zu einem Mietpreis von netto EUR 7,50 pro m² angeboten. Einschließlich der von der Hausverwaltung in Rechnung gestellten Betriebskosten beträgt die Miete EUR 8,75 pro m² zuzüglich Umsatzsteuer.

Folgende Räume stehen als Arbeitsräume zur Verfügung. Unter Berücksichtigung qualitativer Unterschiede ergeben sich die ausgewiesenen Mietpreise:

Parterre:				Mietpreis
21 Eckzimmer	31,30 m ²	Anteil am Gesamtobj. 39,90 m ²		380,--
22 Sekretariat dazu	17,66 m ²	- " -	- " - 22,51 m ²	180,--
27 Zimmer rechts davon	15,15 m ²	- " -	- " - 19,31 m ²	170,--
23 Zimmer vor dem EDV-Raume	26,87 m ²	- " -	- " - 34,25 m ²	270,--
24 kleines Zimmer	17,28 m ²	- " -	- " - 22,03 m ²	190,--
25 kleines Zimmer	18,40 m ²	- " -	- " - 23,45 m ²	210,--
26 Balkonzimmer mit Abstellkammer	13,83 m ²	- " -	- " - 17,63 m ²	160,--
Obergeschoß:				
11 Eckzimmer	33,78 m ²	- " -	- " - 43,06 m ²	420,--
12 Sekretariat dazu	15,92 m ²	- " -	- " - 20,29 m ²	160,--
13 Zimmer	19,00 m ²	- " -	- " - 24,22 m ²	210,--
14 Zimmer	19,00 m ²	- " -	- " - 24,22 m ²	200,--
15 Zimmer	17,44 m ²	- " -	- " - 22,23 m ²	200,--
16 Zimmer	18,28 m ²	- " -	- " - 23,30 m ²	220,--
17 Balkonzimmer mit Nebenräumen	19,08 m ²	- " -	- " - 24,32 m ²	210,--

An Nebenräumen stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung:

Gänge und eine Stiege, 1 Abstellraum im Parterre (Nr. 28) mit 9,97 m², 2 Toiletten, 1 Badezimmer, EDV- bzw. Technikraum (Nr. 29).

Weiters ein Archivraum im Keller mit 60 m² nach gesonderter Vereinbarung.

Mieter von Raum 11 oder von Raum 13 müssen auch den Raum 12 dazumieten, Mieter von Raum 21 oder von Raum 23 den Raum 22.

Änderung der Bewertung und Umwidmung der allgemeinen Flächen ist grundsätzlich möglich. Z.B. kann das Balkonzimmer (Nr. 17) so wie bisher als Gemeinschaftsraum/Küche verwendet werden.

Anfragen erbeten an Ingmar Fiebich, Tel. 0664-2203522, E-Mail: ingmar.fiebich@a1.net

Übersicht über Arbeitsräume und allgemeine Flächen

Parterre

Nr. lt Plan		Nutzfl. m ²	Allgemeine Flächen m ²	Flächen Arbeits- räume	Anteil m ² allg. Flächen	Flächen einschl. allg. Flächen
	Gang	24,82	24,82			
	WC	1,70	1,70			
28	Abstellraum, ev. Teeküche, mit Duschecke	9,97	9,97			
29	EDV- und Technik-Raum (2,40 x 2,50)	6,00	6,00			
	Stiegenanteil	3,00	3,00			
21	Eckzimmer	31,30		31,30	8,60	39,90
22	Zimmer mit Stiegenaufgang (ohne Stiegenanteil)	17,66		17,66	4,85	22,51
23	Zimmer vor dem EDV-Raum	26,87		26,87	7,38	34,25
24	1. kleine Zimmer	17,28		17,28	4,75	22,03
25	2. kleine Zimmer	18,40		18,40	5,05	23,45
26	Balkonzimmer (incl. kl. ehemalige Speis)	13,83		13,83	3,80	17,63
27	Zimmer rechts vom Eingang	15,15		15,15	4,16	19,31
		<u>185,98</u>	<u>45,49</u>	<u>140,49</u>	<u>38,59</u>	<u>179,08</u>

Obergeschoß

	Gang	21,38	21,38			
	WC	2,09	2,09			
	Bad	4,17	4,17			
	Stiegenanteil	4,60	4,60			
11	Eckzimmer	33,78		33,78	9,28	43,06
12	Zimmer mit Stiegenabgang (ohne Stiegenanteil)	15,92		15,92	4,37	20,29
13	Zimmer rechts der Trennwand	19,00		19,00	5,22	24,22
14	Zimmer mit Tür zum Gang	19,00		19,00	5,22	24,22
15	1. kleine Zimmer	17,44		17,44	4,79	22,23
16	2. kleine Zimmer	18,28		18,28	5,02	23,30
	Kochecke (5,55 m ²)					
	Speis (1,38 m ²)					
17	Balkonzimmer mit Nebenräumen (ehem.Küche)	19,08		19,08	5,24	24,32
		<u>174,74</u>	<u>32,24</u>	<u>142,50</u>	<u>39,14</u>	<u>181,64</u>
	beide Stockwerke zusammen	<u>360,72</u>	<u>77,73</u>	<u>282,99</u>	<u>77,73</u>	<u>360,72</u>

Prozentanteil allgemeine Flächen an Flächen Arbeitsräume 27,47%