

Top-Lage in der Grazer Innenstadt – Ihr neuer Gastro-Standort.



Objektnummer: 1193

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Art: | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz |
| Baujahr: | 1900 |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 220,33 m ² |
| Gesamtfläche: | 220,33 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 71,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,16 |
| Kaltmiete (netto) | 2.146,06 € |
| Kaltmiete | 2.671,65 € |
| Betriebskosten: | 525,59 € |
| USt.: | 105,12 € |
| Provisionsangabe: | |

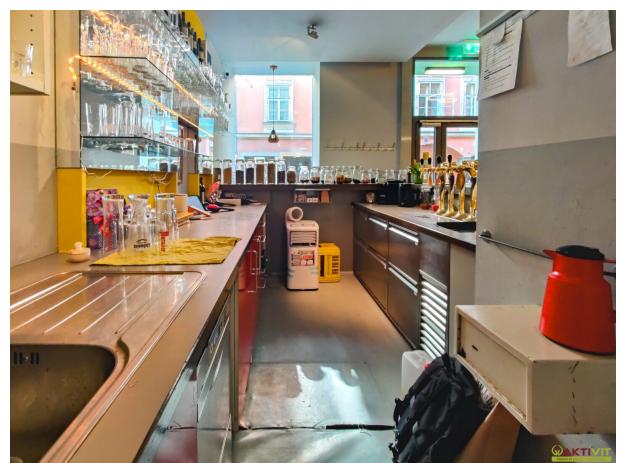
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

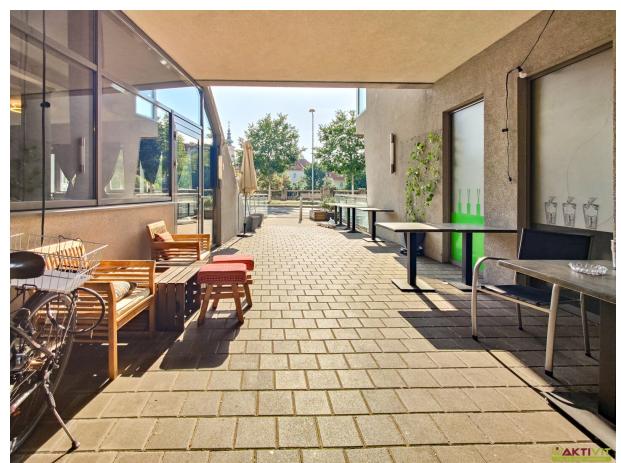


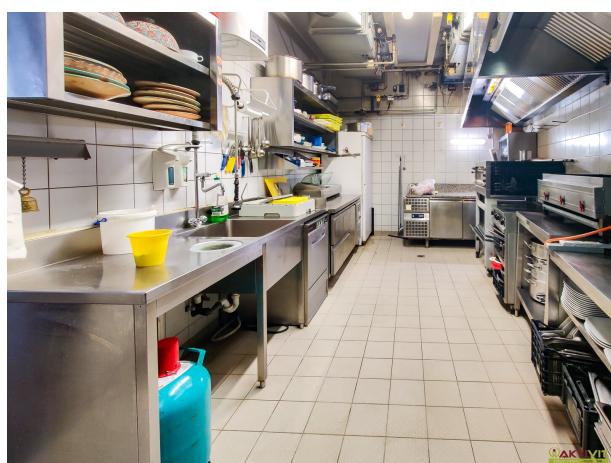
Said Kikic

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz





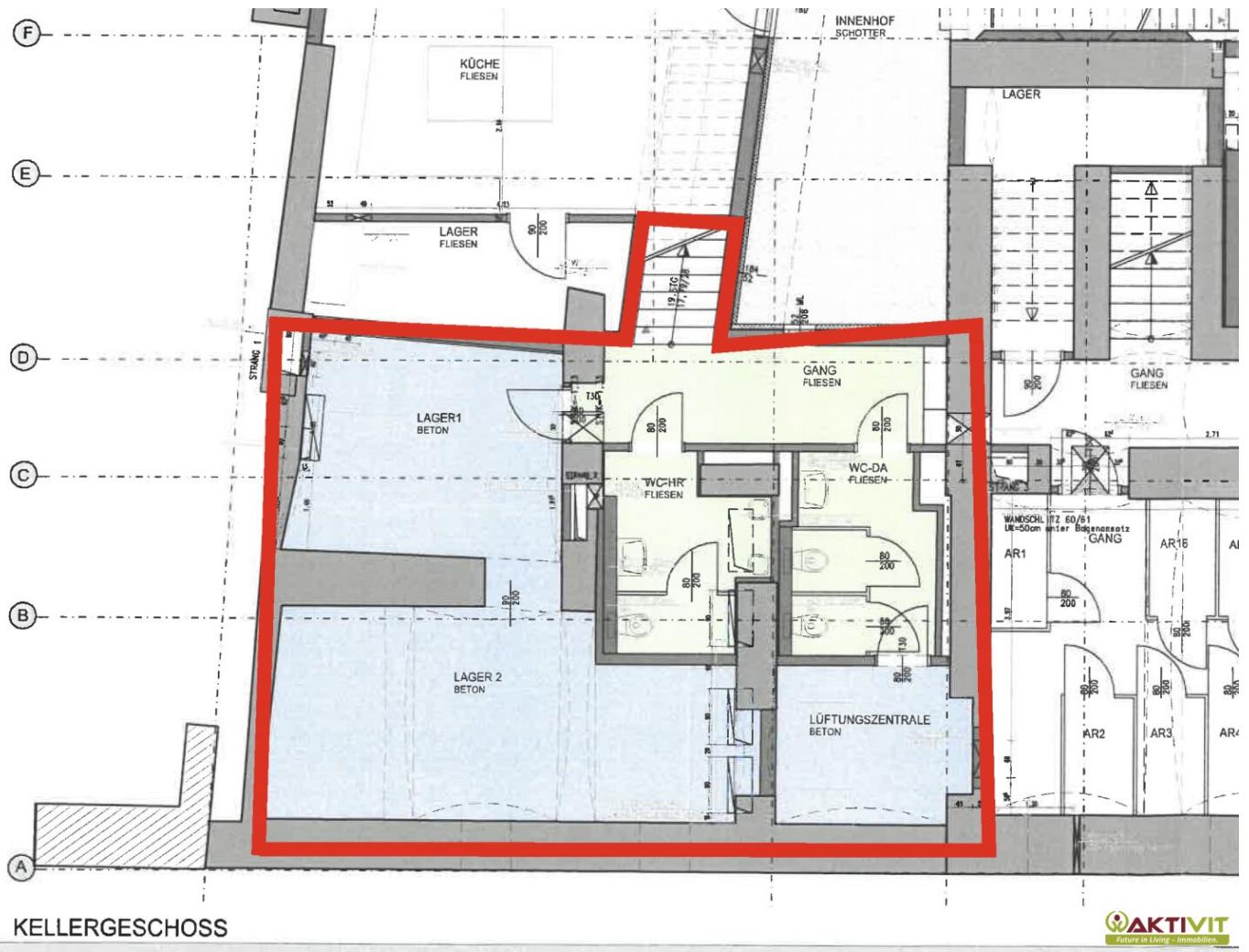






AKTIVIT
Future in Living - Immobilien





Objektbeschreibung

Inmitten der belebten Grazer Innenstadt befindet sich dieses rund 220 m² große Geschäftslokal in begehrter Innenstadtlage nahe dem Grazer Hauptplatz. Die Fläche bietet ein attraktives Potenzial für gastronomische oder alternative gewerbliche Nutzungen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu touristischen Hotspots, Einkaufsstraßen und öffentlichen Verkehrsmitteln garantiert hohe Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

DIE VORTEILE DIESES OBJEKTS AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Innenstadtlage nahe dem Grazer Hauptplatz – hoher Fußgängeranteil
- Nur ca. 300 Meter vom Hauptplatz entfernt
- Gesamtnutzfläche: ca. 220,33 m²
- 5 Räume + 2 separate WCs
- Gute Sichtbarkeit und Laufkundschaft durch Nähe zu Murinsel, Schlossberg und Kultureinrichtungen
- Monatliche Betriebskosten brutto inkl. USt: 630,71 €
- Ablöse für bestehende Einrichtung und Infrastruktur: 99.000 €

DAS OBJEKT

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbau in zentraler Innenstadtlage. Die gesamte Nutzfläche von ca. 220,33 m² verteilt sich auf fünf großzügige Räume sowie zwei separate Sanitärbereiche. Die Aufteilung eignet sich sowohl für Gastronomie als auch für andere gewerbliche Nutzungskonzepte – etwa Einzelhandel, Studio oder Dienstleistungsflächen. Die Raumstruktur bietet ausreichend Flexibilität für eine individuelle Gestaltung.

Aufgrund der früheren gastronomischen Nutzung sind infrastrukturelle Voraussetzungen für einen Gastronomiebetrieb grundsätzlich gegeben.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf (HWB) von 71 kWh/m²a sowie einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 1,16 aus – beide Werte liegen im Bereich C und damit in einem wirtschaftlich akzeptablen Rahmen.

Die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend solide, die Substanz gut erhalten. Etwaige individuelle Adaptierungen oder Modernisierungen können je nach Nutzungskonzept erfolgen.

Heizung, Böden und Einbauten sind nicht näher beschrieben und sollten bei einer Besichtigung geprüft werden.

DIE BETRIEBSKOSTEN

- Monatliche Betriebskosten brutto (inkl. 20 % USt): 630,71 €
- Monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: 2.146,06 €
- Ablösebetrag: 99.000 € (einmalig)

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Said Kikic

[+43 664 21 71 678](tel:+436642171678)

s.kikic@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und

exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap