

**Repräsentative Gewerbeeinheit im Neubauprojekt – ideal
für Nahversorger oder Handel - 1.265 m² ebenerdiges
Geschäftslokal mit Top-Sichtlage in Graz-Wetzelsdorf**



Objektnummer: 290154

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.264,99 m ²
Stellplätze:	29

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbeeinheit im Neubauprojekt – ideal für Nahversorger oder Handel - 1.265 m² ebenerdiges Geschäftslokal mit Top-Sichtlage in Graz-Wetzelsdorf

Im beliebten Grazer Stadtteil Wetzelsdorf entsteht derzeit ein modernes Neubauprojekt mit Mischnutzung. Im **Erdgeschoß** wird eine **attraktive Gewerbeeinheit mit rund 1.265 m² Nutzfläche** realisiert, die sich ideal für Nahversorgung, Einzelhandel oder ähnliche Nutzungskonzepte eignet. Die Einheit befindet sich in einem architektonisch anspruchsvollen Neubauensemble und profitiert von einer starken Wohn- und Kundenfrequenz durch die 63 darüberliegenden Mietwohnungen sowie die ausgezeichnete Lage im Westen von Graz.

Key Facts

- **Nutzfläche Gewerbeeinheit:** ca. **1.264,99 m²**
- **Nutzung:** ideal für Lebensmittelhandel, Nahversorgung oder Dienstleistungsbetriebe
- **Parkplätze:** insgesamt 112 Stellplätze im Projekt (29 im EG und 83 Tiefgaragenplätze)
davon **29 für Kund:innen und Mitarbeiter:innen** im Erdgeschoss verfügbar
Bei Bedarf kann eine Erweiterung der Stellplatzanzahl individuell vereinbart werden.
- **Objektart:** Neubau – Erstbezug
- **Mietvertragsgestaltung:** flexibel; langfristige Nutzung möglich

Highlights

- **Moderne Neubauqualität** in einer **stark frequentierten Wohnlage**
- **Ebenerdiger Zugang** mit großzügigen Glasfronten und sehr guter Sichtbarkeit
- **Hohe Ertragssicherheit** durch Mischnutzung mit darüberliegenden Wohnungen
- **Attraktive Kundenfrequenz** durch dichte Wohnbebauung und gute Verkehrsanbindung

- **Tiefgarage und Außenstellplätze** für Kunden und Mitarbeiter
- **Baubewilligung bereits erteilt** – kurzfristiger Mietbeginn nach Fertigstellung möglich
- **Fertigstellung** voraussichtlich **18 Monate nach Baustart**

Lage & Umfeld

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Neubauprojekts im **Grazer Bezirk Wetzelsdorf**, einem gefragten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Nahversorger, Gastronomie und medizinische Einrichtungen
- Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote
- Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus & Straßenbahn) mit direkter Verbindung ins Zentrum
- Rasche Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofs sowie der Autobahnen **A2 und A9**

Die Lage an einer wichtigen Verkehrsachse garantiert **beste Sichtbarkeit** und **optimale Erreichbarkeit** für Kund:innen und Lieferanten.

Projektstatus

Das Projekt befindet sich in der finalen Planungs- und Vorbereitungsphase.

Die **baubehördliche Genehmigung** liegt vor, der **Baustart** kann zeitnah erfolgen.

Die **Fertigstellung der Gewerbefläche** ist innerhalb von **18 Monaten nach Baustart** vorgesehen.

Fazit

Diese moderne Gewerbeeinheit bietet eine **repräsentative, flexible und gut erreichbare Fläche** im Erdgeschoß eines hochwertigen Neubauprojekts.

Ein idealer Standort für **Nahversorger, Einzelhandel oder Dienstleister**, die von einer stabilen Wohnumgebung, hoher Sichtbarkeit und nachhaltiger Standortqualität profitieren möchten.

Renderings und Symbolbilder dienen der Veranschaulichung. Änderungen vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap