

**Gewerbefläche in Gratkorn – mit Inventar sofort verfügbar.**



**Objektnummer: 1238**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Halle / Lager / Produktion - Service |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8101 Gratkorn                        |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 70,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 76,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                    |
| <b>WC:</b>               | 1                                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 485,00 €                             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 612,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 127,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

2.203,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

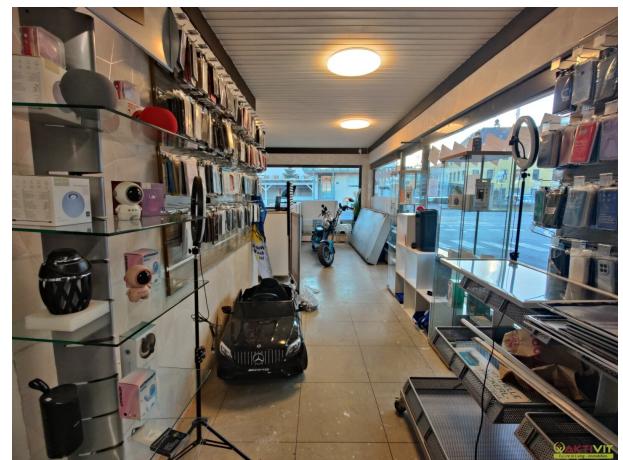


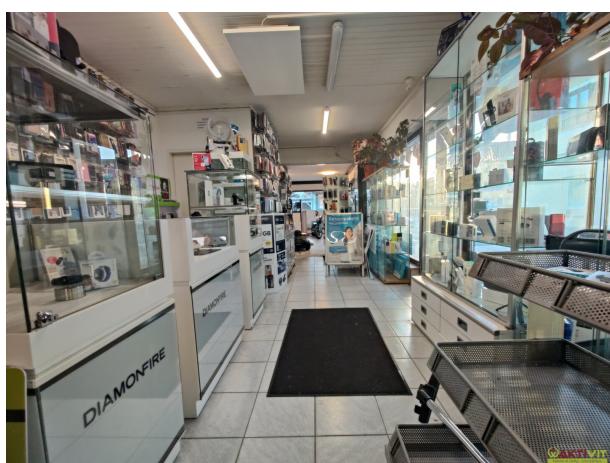
**Said Kikic**

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

T +43 664 21 71 678

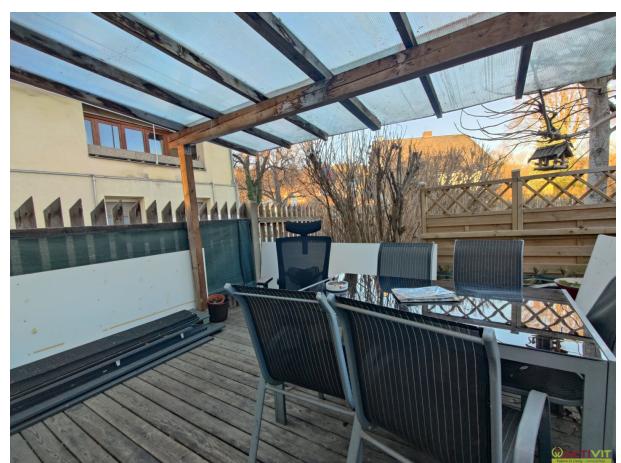
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







AKTIVIT  
Future in living – Immobilien





# Objektbeschreibung

## INSEKTSTEXT:

In zentraler Lage der Marktgemeinde Gratkorn, nur wenige Kilometer nördlich von Graz, steht dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal zur Miete. Die Einheit bietet rund 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf zwei funktional angelegte Räume sowie ein Gäste-WC. Der Standort überzeugt durch gute Sichtbarkeit, optimale Erreichbarkeit und eine umfangreiche Ausstattung, die sofortigen Betrieb ermöglicht.

## DIE VORTEILE DIESES OBJEKTS AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage mit hoher Kundenfrequenz in Gratkorn
- Nur ca. 10 km nördlich vom Grazer Hauptbahnhof
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, aufgeteilt auf zwei Räume
- Große Fensterflächen im Verkaufsraum für optimale Präsentation
- Separate Werkstätte sowie ein Gäste-WC vorhanden
- Kleine Terrasse auf der Rückseite – ideal als Pausenbereich
- Inklusive vollständiger Innenausstattung – gegen Ablöse
- Elektrische Beheizung, durchgehender Fliesenboden
- Sofort bezugsbereit – keine Umbauten nötig
- Bruttomiete inkl. Betriebskosten: 612 € monatlich
- Ablöse für Inventar: 49.900 €

## DAS OBJEKT:

Die Gewerbeeinheit umfasst eine Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Räumen:

einem hellen, straßenseitig ausgerichteten Verkaufs- bzw. Ausstellungsraum mit großzügigen Fensterflächen sowie einer rückwärtigen Werkstatt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Eine kleine Terrasse auf der Rückseite bietet zusätzliche Freifläche, die sich ideal als Pausenbereich eignet. Die Räume sind funktional miteinander verbunden und bieten ein effizientes Arbeitsumfeld.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Das Objekt befindet sich in einem modernen Neubau und präsentiert sich in sehr gepflegtem, sofort nutzbarem Zustand. Der Boden ist durchgehend mit Fliesen ausgestattet, die Beheizung erfolgt mittels Elektroheizung. Die vorhandene komplette Innenausstattung, insbesondere im Verkaufsraum, kann gegen eine Ablöse von 49.900 € übernommen werden – ideal für einen sofortigen Geschäftsstart ohne weitere Investitionen. Die sanitäre Einrichtung besteht aus einem Gäste-WC.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND KOSTEN:**

Die Einheit ist Teil eines gewidmeten Gewerbeobjekts und umfasst insgesamt ca. 76 m<sup>2</sup>. Sie liegt in einem größeren Gebäude in zentraler Lage von Gratkorn, ist vollständig erschlossen und über die öffentliche Straße sehr gut erreichbar. Die monatliche Bruttomiete beträgt 612 €, davon entfallen 485 € auf die Hauptmiete und 127 € auf die Betriebskosten. Zusätzlich sind Stromkosten (zuletzt ca. 247 € monatlich) sowie eine Gemeindeabgabe von rund 57,54 € zu berücksichtigen.

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](mailto:s.kikic@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmaukler 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 <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap