

Zentral gelegenes Lokal zu renovieren!



Außenansicht

Objektnummer: 5156/12236

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1902
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	155,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	356,43 €
USt.:	71,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BSc Daniel Egyed

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt





Zu groß, zu klein oder einfach

Zeit für etwas Neues?



Daniel Egyed | +43 676 7924717
Kompagnon Immobilien Steiermark



Objektbeschreibung

Diese zentral gelegene Gewerbeimmobilie in Graz bietet auf ca. **155 m² im Erdgeschoss** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der unmittelbaren **Nähe zur Technischen Universität Graz** profitieren Sie von einer lebendigen, **stark frequentierten** Umgebung.

Die Räumlichkeiten wurden bisher **gastronomisch genutzt** und verfügen über mehrere Räume sowie getrennte Gäste WCs. Eine Küche und ein Barbereich sind bereits vorhanden und bilden eine gute Basis für eine zukünftige Nutzung.

Die Immobilie befindet sich in **renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet dadurch ein hohes Maß an gestalterischem Potenzial. Neben einer **gastronomischen Nutzung** eignet sich das Objekt ebenso für vielfältige alternative Konzepte. So sind beispielsweise die Einrichtung einer **Ordination, Büroräumlichkeiten** oder auch die Schaffung von zwei separaten Wohneinheiten denkbar (Widmung: **Sonstige selbständige Räumlichkeit**). Für entsprechende Nutzungsänderungen ist die ausdrückliche Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer erforderlich.

Praktische Nebenräume wie **zwei Abstellräume** sowie **mehrere Kellerabteile** sorgen für zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Gas Konvektoren. Es ist zu beachten, dass der vorhandene Gas Konvektor aktuell nicht funktionsfähig ist.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Technischen Universität Graz. Die hervorragende Infrastruktur sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Straßenbahn sorgen für eine hohe Frequenz und eine optimale Erreichbarkeit.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren oder Unternehmer, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Graz suchen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen

Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

Wer kauft, verkauft oft auch.

Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.

Gerne begleite ich Sie dabei.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap