

**WOW I EINZIGARTIGES GESCHÄFTSLOKAL I 2  
STOCKWERKE I SÜDTIROLER PLATZ I KUNSTHAUS  
NÄHE I PASSANTENFREQUENZ I AB SOFORT I  
KOMPLETTE LÜFTUNGSANLAGE**



**Objektnummer: 37652**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

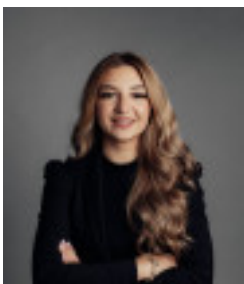
|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Feuerbachgasse 9      |
| Art:                          | Büro / Praxis         |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz             |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 190,00 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| WC:                           | 3                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 114,26 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,20                |
| Kaltmiete (netto)             | 1.547,70 €            |
| Kaltmiete                     | 1.547,70 €            |
| Infos zu Preis:               |                       |

Miete zzgl. Umsatzsteuer (inkl. Betriebskosten, exkl. Heizkosten und Stromkosten)

### Provisionsangabe:

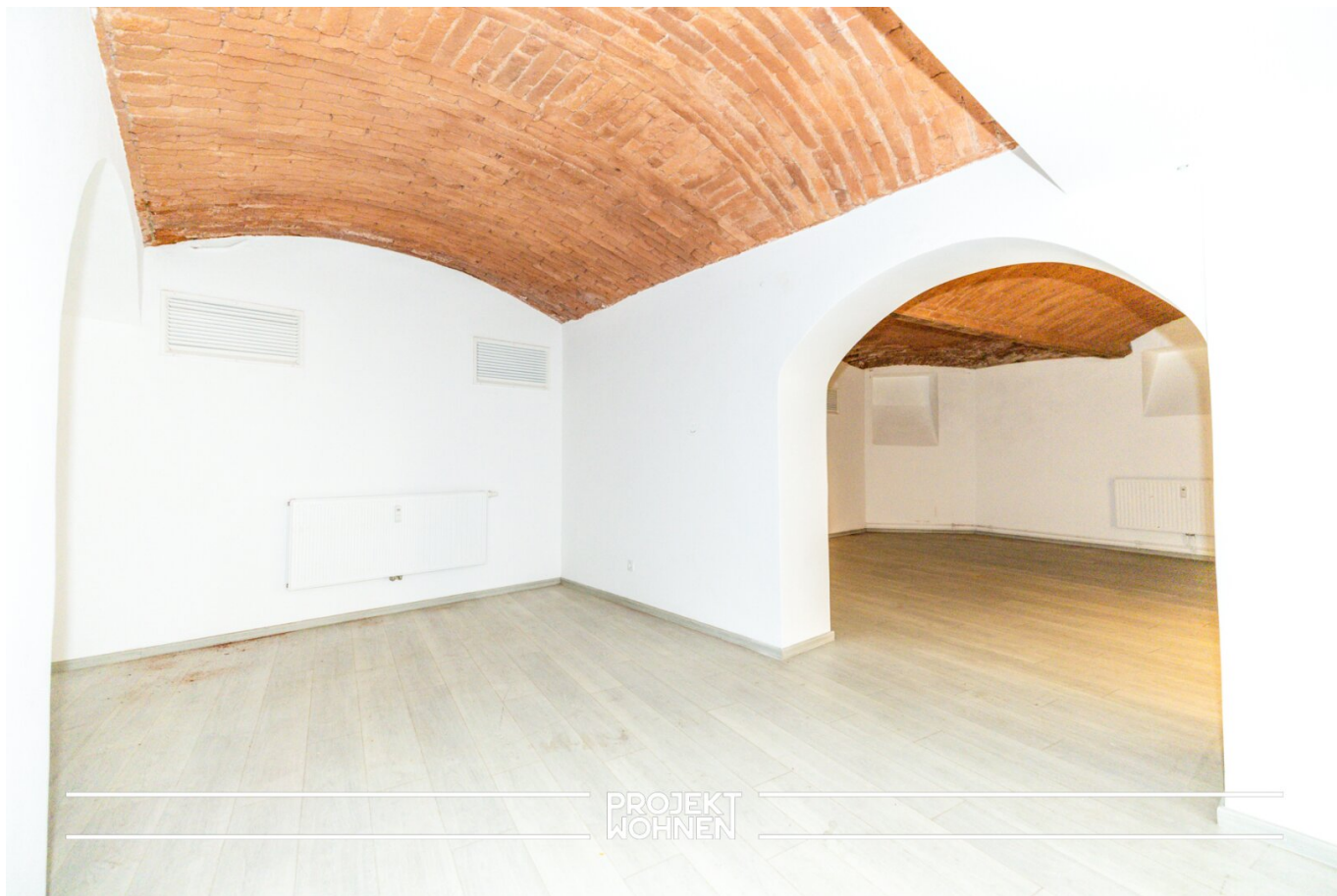
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



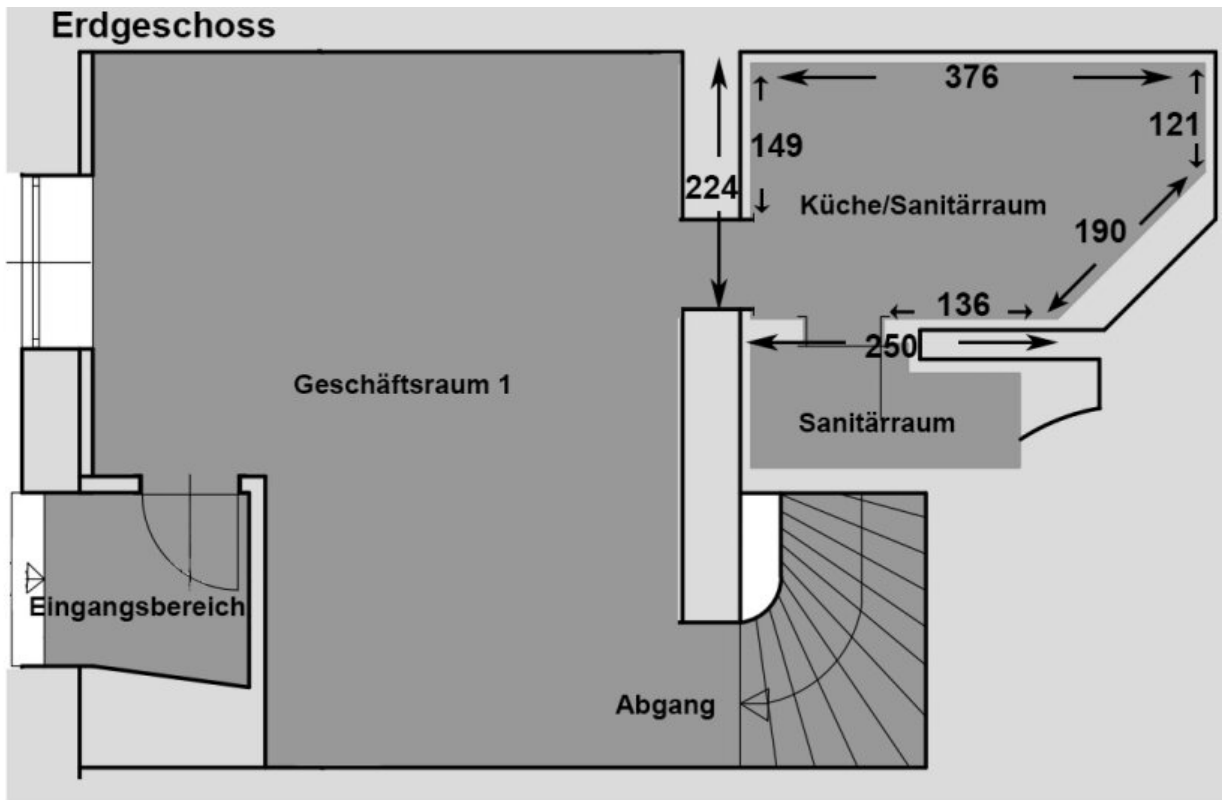
### Lucija Klepic

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a

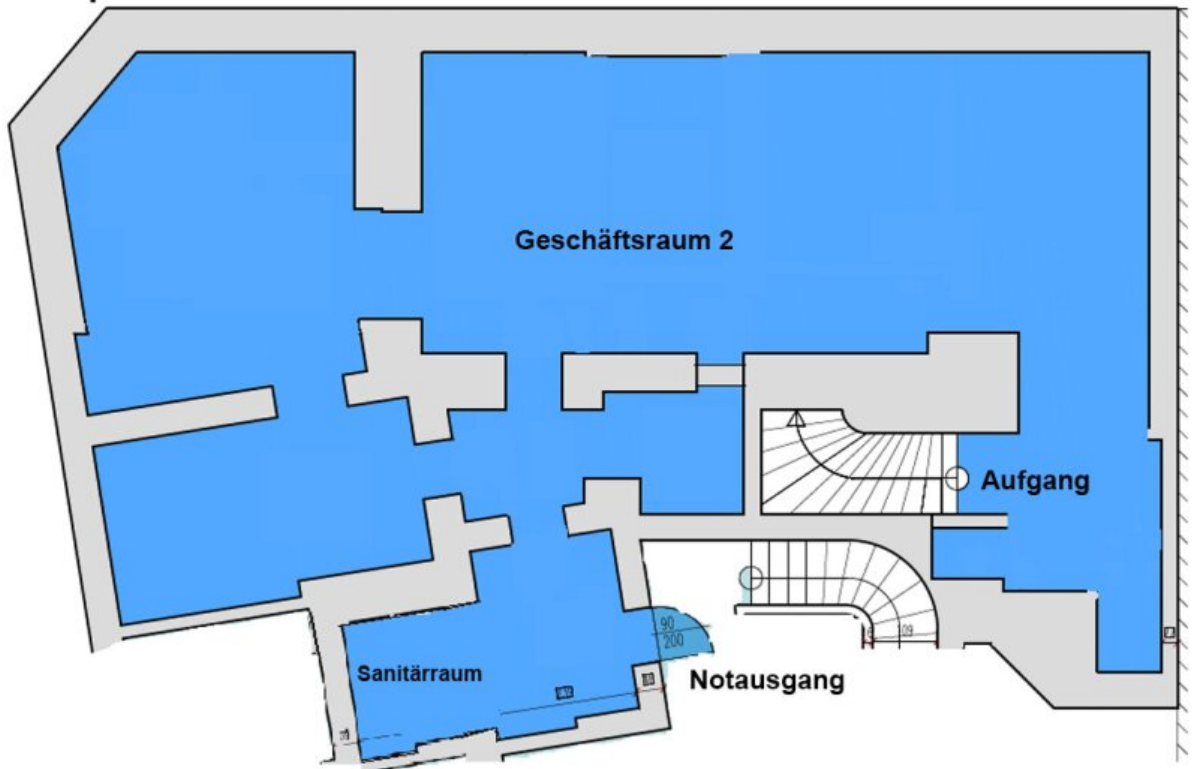




**PROJEKT  
WOHNEN**  
BEWUSST VISIONÄR



**Tiefparterre**



Feuerbachgasse

# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Geschäftslokal in Graz - Feuerbachgasse 9

### Highlights dieses Objekts:

- **Sofort verfügbar:** Das Geschäftslokal ist ab sofort bezugsfertig.
- **Einzigartige Raumaufteilung:** Auf zwei Stockwerken (Erdgeschoss und Kellergeschoss) bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- **Zentrale Lage:** Befindet sich in der Nähe des Südtiroler Platzes und des Kunsthauses in Graz.
- **Hochwertige Sanierung:** Das Lokal wurde umfassend saniert und mit einer modernen Lüftungsanlage ausgestattet.
- **Voll ausgestattete Küche:** Starkstromanschlüsse und Lüftung ermöglichen die Installation einer Restaurantküche.
- **Einzigartiges Kellergewölbe:** Das erhaltene Kellergewölbe verleiht dem Lokal einen besonderen Charme.
- **Flexible Nutzung:** Ideal für Café, Galerie, Vereinsräume, Bar und viele weitere Möglichkeiten.

Willkommen in Ihrem neuen, traumhaften Geschäftslokal in der Feuerbachgasse 9, 8020 Graz! Diese einzigartige Immobilie, ab sofort verfügbar, erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

**Erdgeschoss:** Beim Betreten des Geschäftslokals fällt sofort die hochwertige Sanierung ins

Auge. Der separate Eingangsbereich ist mit modernen Decken-Spots optimal beleuchtet und führt durch eine komfortable Eingangstür in einen großzügigen Raum. Dieser beeindruckende Raum besticht durch seine hellen, freundlichen Farben und die hochwertigen Einbauspot, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Eine elegante Glasschiebetür führt in die voll ausgestattete Küche. Hier stehen Ihnen Starkstromanschlüsse sowie normale Strom- und Lüftungsvorrichtungen zur Verfügung, die die Installation einer Restaurantküche ermöglichen. Ein modernes WC im Erdgeschoss rundet das Angebot ab.

**Kellergeschoss:** Ein weiteres Highlight dieses Geschäftslokals ist der moderne Treppenabgang, der Sie in das beeindruckende Kellergeschoss führt. Das perfekt erhaltene Kellergewölbe verleiht dem Lokal einen unvergleichlichen Flair und schafft eine besondere Atmosphäre. Das offen gestaltete Kellergeschoss bietet Ihnen die Flexibilität, individuelle Raumaufteilungen vorzunehmen. Es umfasst vier separate Räumlichkeiten, zahlreiche Strom- und Wasservorrichtungen, getrennte Toilettenanlagen für Männer und Frauen sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Notausgang im Kellergeschoss sorgt für zusätzliche Sicherheit.

**Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten:** Das Geschäftslokal ist vollständig belüftet und kann sowohl geheizt als auch gekühlt werden. Beheizt wird es über Fernwärme. Die neutrale Sanierung ermöglicht eine flexible Nutzung: Ob als gemütliches Café, stilvolle Galerie, multifunktionale Vereinsräume oder angesagte Bar – dieses Geschäftslokal passt sich Ihren Bedürfnissen an.

**Lage:** Die zentrale Lage in der Nähe des Südtiroler Platzes und des Kunsthauses bietet eine hervorragende Erreichbarkeit und zieht zahlreiche Besucher an. Ihr Geschäftslokal befindet sich somit in einer belebten und beliebten Umgebung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses wunderschöne Geschäftslokal persönlich vorstellen zu dürfen. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsidee in dieser einzigartigen Immobilie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <150m

Klinik <625m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <475m

Universität <800m

Höhere Schule <1.175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <100m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <600m

Flughafen <9.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap