

## Geschäftslokal Nähe Universität Graz in 8010 Geidorf



**Objektnummer: 961/35363**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Nutzfläche:</b>	76,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,55
<b>Gesamtmiete</b>	1.156,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	963,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,57 €
<b>USt.:</b>	192,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.156,28 € inkl. 20% USt.

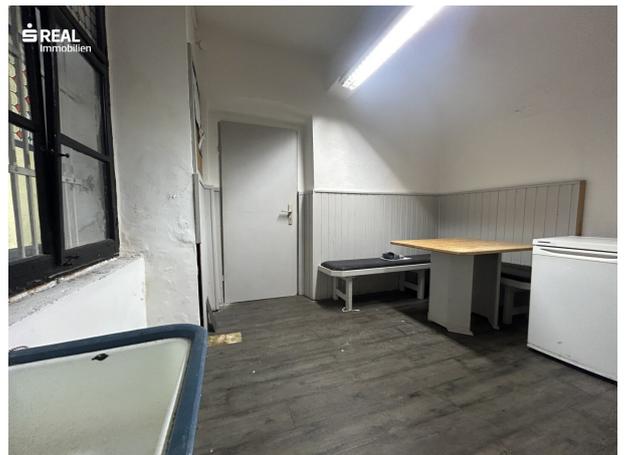
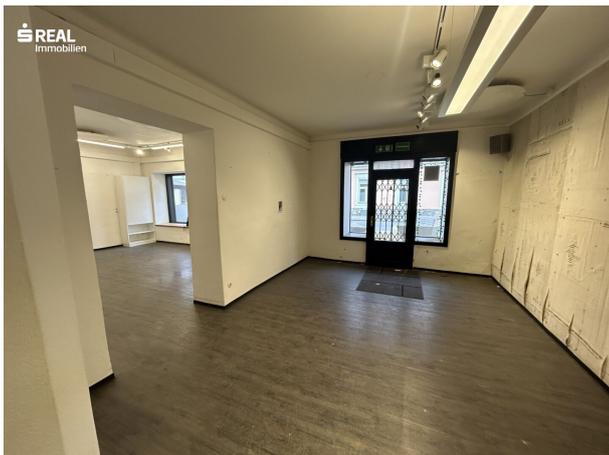
## Ihr Ansprechpartner

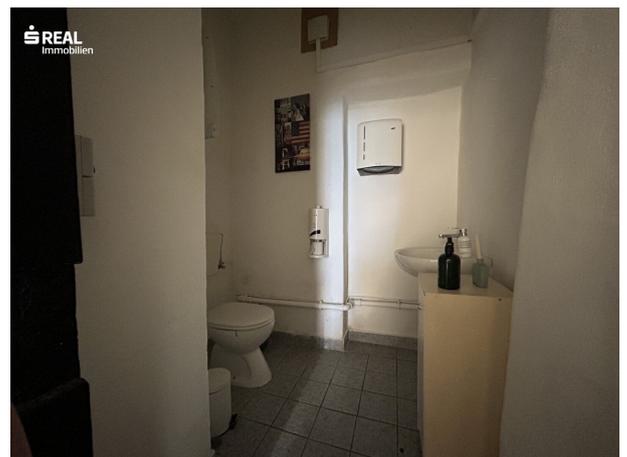


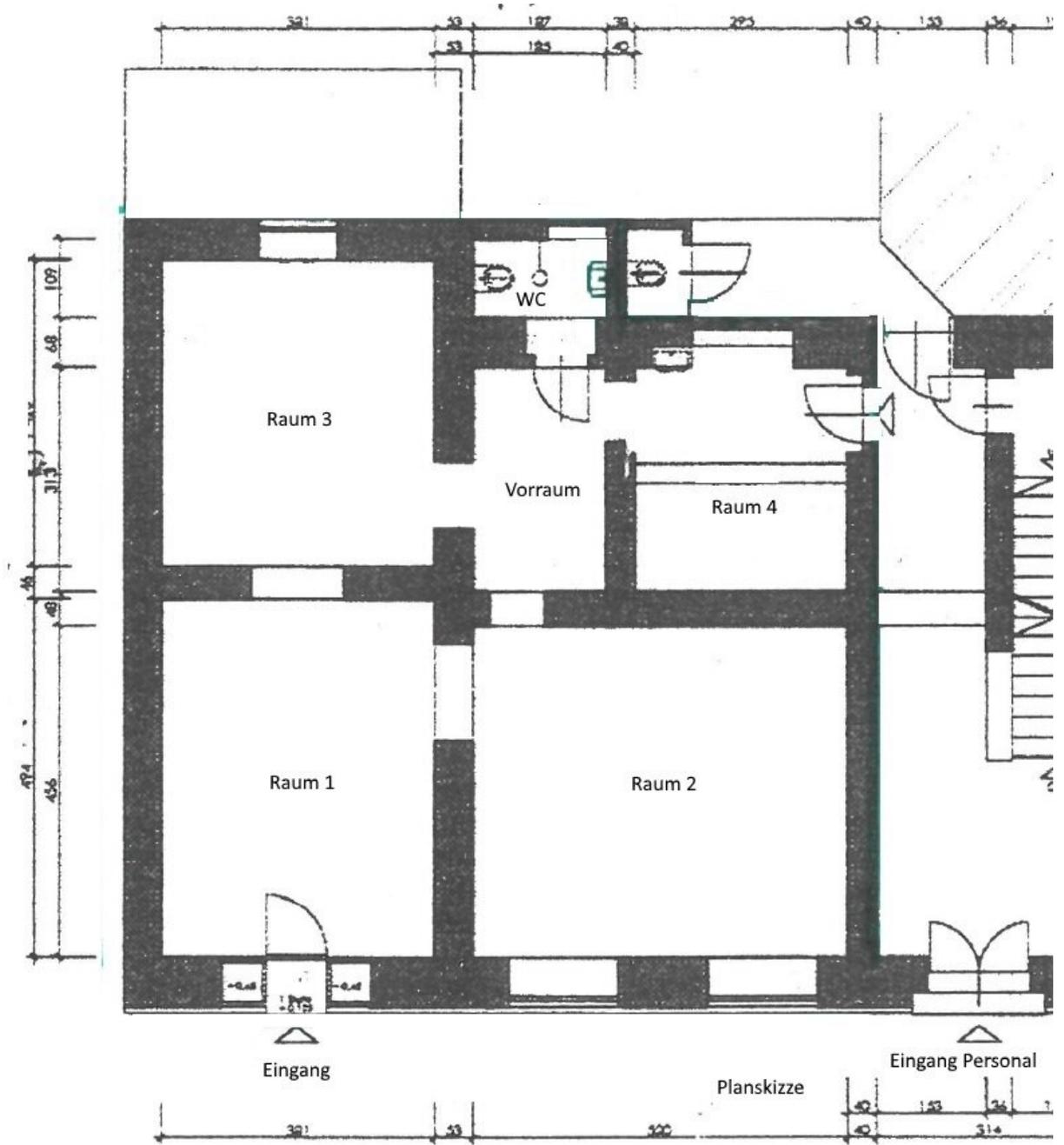
**Jürgen Philipp Dolezal**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26404  
H +43 664 8385720







## Objektbeschreibung

Dieses ca. 76 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal befindet sich in der Zinzendorfgasse in unmittelbarer Nähe zur Universität Graz und bietet daher eine ausgezeichnete Gelegenheit für kleinere Unternehmen oder Einzelpersonen, die eine zentrale Lage in der Stadt benötigen.

Die Fläche eignet sich ideal für gewerbliche Nutzung aller Art (z.B. Büro, Praxis, Frisör, ...) und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, um Ihr Unternehmen an einem attraktiven Standort zu etablieren. Zwei große Fenster bieten Platz für einen tollen Auftritt und Werbewirksamkeit nach außen.

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über 4 Räume, sowie ein separates WC. Zusätzlich gibt es einen kleinen Hofteil von ca. 9 m<sup>2</sup>, der für Pausen oder dergleichen genutzt werden kann. Auf Wunsch kann ein Kellerabteil (ca. 35 m<sup>2</sup>) zur Verfügung gestellt werden. Das Geschäftslokal wurde zuvor als Friseurgeschäft genutzt und damals über Infrarotpaneele beheizt.

Nach Absprache mit dem Vermieter können diverse Adaptierungsarbeiten vorgenommen werden, je nach dem für welche Branche die Räumlichkeiten gebraucht werden.

**Wichtige Hinweise:** Ein gastronomischer Betrieb ist nicht gestattet.

**Verfügbarkeit:** Ab sofort.

**Befristung:** Unbefristet mit einem Kündungsverzicht im ersten Jahr und danach mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist.

**Die angegebenen Kosten verstehen sich exklusive Strom-, Wasser- und Heizkosten.**

**Die Vergebührung ist vom Mieter zu entrichten.**

**Lage:**

Das Geschäftslokal befindet sich in äußerst zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zur Universität, dem Stadtpark, zu Einrichtungen des täglichen Lebens und öffentliche Verkehrsanbindungen (Bim- und Bushaltestellen). Die attraktive Aufenthalts- und Begegnungszone sorgt für ein entspanntes und angenehmes Mikroklima.

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.