

Top-Lage in der Grazer Innenstadt – Ihr neuer Gastro-Standort.



Objektnummer: 1193

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	220,33 m²
Gesamtfläche:	220,33 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaltmiete (netto)	2.146,06 €
Kaltmiete	2.146,06 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

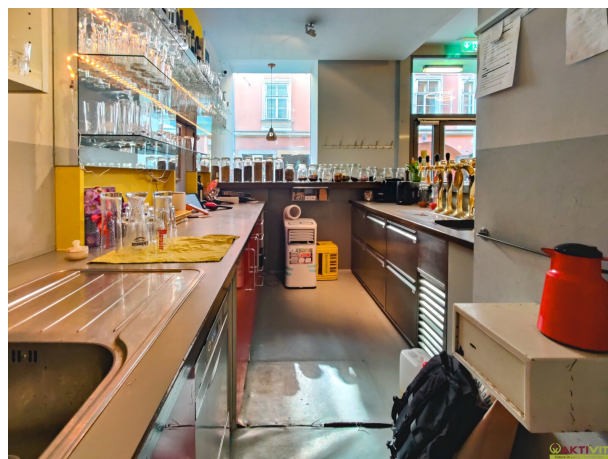
Ihr Ansprechpartner



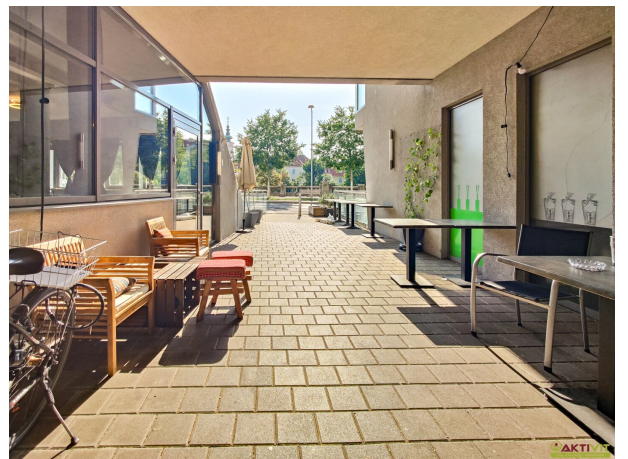
Said Kikic

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

T +43 664 21 71 678



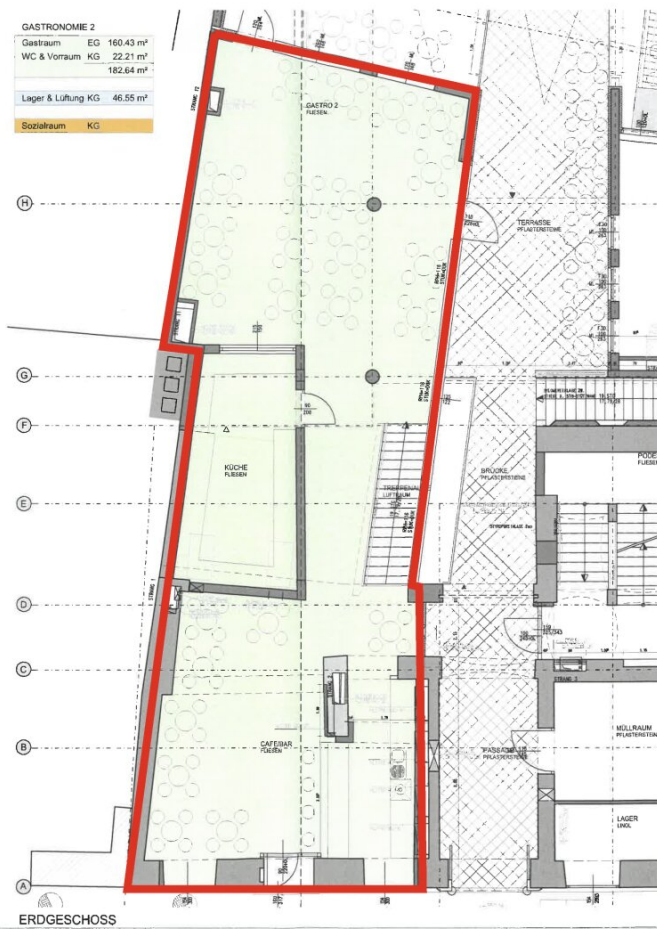






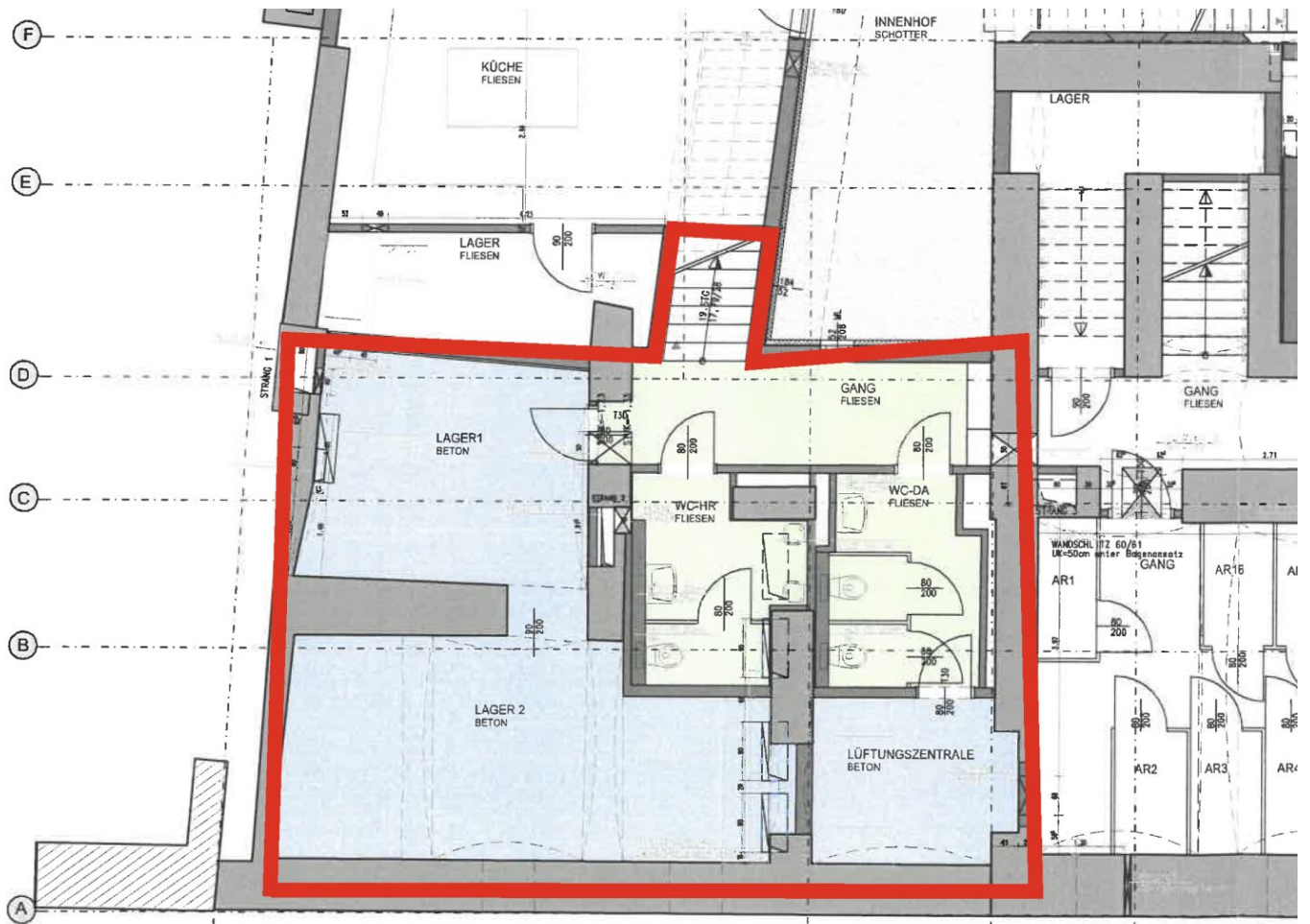


GASTRONOMIE 2		
Gasträum	EG	160.43 m²
WC & Vorraum	KG	22.21 m²
		182.64 m²
Lager & Lüftung	KG	46.55 m²
Sozialraum	KG	



ERDGESCHOSS

Din A3 im Maßstab 1:100 0 1



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Inmitten der belebten Grazer Innenstadt befindet sich dieses rund 220 m² große Geschäftslokal in begehrter Innenstadtlage nahe dem Grazer Hauptplatz. Die Fläche bietet ein attraktives Potenzial für gastronomische oder alternative gewerbliche Nutzungen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu touristischen Hotspots, Einkaufsstraßen und öffentlichen Verkehrsmitteln garantiert hohe Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

DIE VORTEILE DIESES OBJEKTS AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Innenstadtlage nahe dem Grazer Hauptplatz – hoher Fußgängeranteil
- Nur ca. 300 Meter vom Hauptplatz entfernt
- Gesamtnutzfläche: ca. 220,33 m²
- 5 Räume + 2 separate WCs
- Gute Sichtbarkeit und Laufkundschaft durch Nähe zu Murinsel, Schlossberg und Kultureinrichtungen
- Monatliche Betriebskosten brutto inkl. USt: 630,71 €
- Ablöse für bestehende Einrichtung und Infrastruktur: 99.000 €

DAS OBJEKT

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in zentraler Innenstadtlage. Die gesamte Nutzfläche von ca. 220,33 m² verteilt sich auf fünf großzügige Räume sowie zwei separate Sanitärbereiche. Die Aufteilung eignet sich sowohl für Gastronomie als auch für andere gewerbliche Nutzungskonzepte – etwa Einzelhandel, Studio oder Dienstleistungsflächen. Die Raumstruktur bietet ausreichend Flexibilität für eine individuelle Gestaltung.

Aufgrund der früheren gastronomischen Nutzung sind infrastrukturelle Voraussetzungen für einen Gastronomiebetrieb grundsätzlich gegeben.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf (HWB) von 71 kWh/m²a sowie einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 1,16 aus – beide Werte liegen im Bereich C und damit in einem wirtschaftlich akzeptablen Rahmen.

Die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend solide, die Substanz gut erhalten. Etwaige individuelle Adaptierungen oder Modernisierungen können je nach Nutzungskonzept erfolgen.

Heizung, Böden und Einbauten sind nicht näher beschrieben und sollten bei einer Besichtigung geprüft werden.

DIE BETRIEBSKOSTEN

- Monatliche Betriebskosten brutto (inkl. 20 % USt): 630,71 €
- Monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten: 2.146,06 €
- Ablösebetrag: 99.000 € (einmalig)

.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler 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 <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap