# Gastro- & Gewerbefläche mit großzügigem Außenbereich in zentraler Lage



Objektnummer: 6861/107

Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8010 GrazAlter:NeubauNutzfläche:136,30 m²

WC: 4

 Kaltmiete (netto)
 2.750,00 ∈ 

 Kaltmiete
 3.042,00 ∈ 

 Miete / m²
 20,18 ∈ 

 Betriebskosten:
 292,00 ∈ 

 USt.:
 608,40 ∈ 

# **Ihr Ansprechpartner**

# Dr. med. univ. Julia Reinberg

Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H. Sankt Veit-Gasse 63 1130 Wien

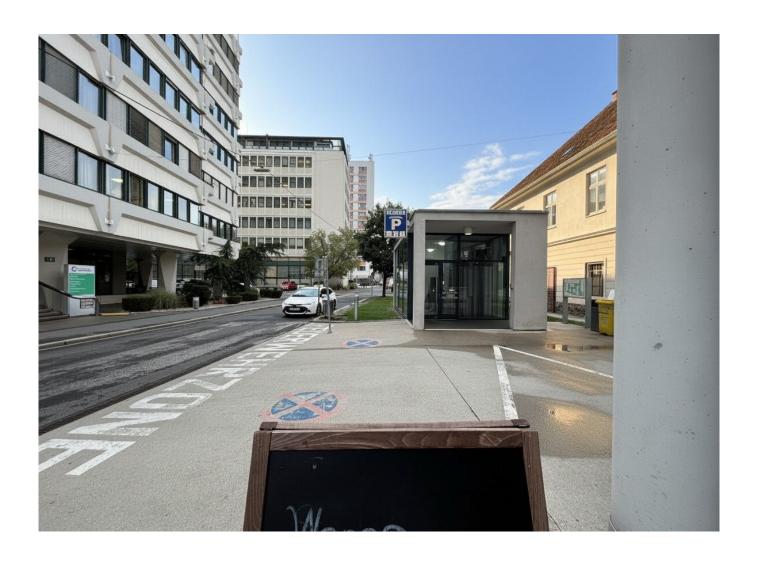
T +43 1 947 78 72 H 0664 80911800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Erdgeschossfläche in der Friedrichgasse 13, unmittelbar gegenüber der Gebietskrankenkasse und damit in einer der attraktiven Innenstadtlagen von Graz. Die Einheit verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 137 m² und eine großzügige Terrasse mit rund 70 m², ausgerichtet nach Südwesten. Die Liegenschaft liegt direkt an der Straße und bietet damit hervorragende Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

Die Fläche wurde bisher langjährig als Bäckerei betrieben und eignet sich ideal für gastronomische Nutzung wie Bäckerei, Café, Restaurant, aber ebenso gut für andere gewerbliche Konzepte.

Das bestehende Interieur (Tische, Ausstattung, Bäckereitheke etc.) kann auf Wunsch übernommen werden, alternativ wird die Fläche leer übergeben.

## Raumaufteilung:

- Großer Gastro- bzw. Verkaufsbereich mit Platz für Bestuhlung
- Bäckereitheke bzw. Front- und Verkaufszone
- Küche / Backstube / Vorbereitungsbereich
- Damen- und Herren-WC für Gäste
- Personal-WC
- Barrierefreier Eingangsbereich

#### Ausstattung:

- Großzügige Terrasse (ca. 70 m², südwestseitig)
- Klimaanlage
- Barrierefreier Zugang
- Große Fensterfront und gute Sichtbarkeit

- Optionale Übernahme des Interieurs
- Getrennte Sanitäranlagen
- Sofort verfügbar

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

### 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 <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <1.500m Flughafen <9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap