

**Gastro- & Gewerbefläche mit großzügigem Außenbereich  
in zentraler Lage**



**Objektnummer: 6861/107**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	136,30 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.042,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,00 €
<b>USt.:</b>	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 m<sup>2</sup> und eine großzügige Terrasse mit rund 70 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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