

**Modernes Geschäftslokal in Graz | Innere Stadt | 143,13m<sup>2</sup>  
| Geschäftsräume mit Vorraum**



**Objektnummer: 8056/194**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Einzelhandelsladen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	143,13 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,46 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	437.010,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

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







# Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Gelegenheit im Herzen von Graz!

Diese beeindruckende Einzelhandelsimmobilie in der begehrten Postleitzahl 8010 Graz ist nicht nur eine Investition, sondern eine Perspektive für Ihr zukünftiges Geschäft. Mit einer großzügigen Fläche von 143,13 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieser Standort die ideale Möglichkeit, Ihre unternehmerischen Visionen zu verwirklichen und in einem dynamischen Umfeld nachhaltig zu wachsen.

## Objektbeschreibung

- 2 WCs
- 2 Geschäftsräume mit Vorraum
- Waschraum

Der Kaufpreis von 437.010,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Investoren und Unternehmer, die auf der Suche nach einem Standort mit großem Potenzial sind. Die solide Massivbauweise garantiert Langlebigkeit und Stabilität, während die Anbindung an die Fernwärme für eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung sorgt.

Die Immobilie ist mit modernen sanitären Einrichtungen ausgestattet und bietet sowohl Mitarbeitern als auch Kunden ein hohes Maß an Komfort.

Betriebs- und Heizkosten derzeit gesamt: 664,35 € pro Monat inkl. USt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Ihre Kunden und Mitarbeiter gelangen mühelos zu Ihnen. Die Nähe zum Bahnhof macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und sorgt dafür, dass Ihr Geschäft auch von außerhalb der Stadt bestens erreichbar ist.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die sowohl für Sie als auch für Ihre Kunden von großem Vorteil sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus – ideal für Gesundheitsdienstleister oder Einzelhändler mit medizinischem Bezug. Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie eine höhere Schule sorgen zusätzlich für eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum in direkter Umgebung zur Verfügung – perfekte Voraussetzungen zur Generierung von Laufkundschaft und zur Belebung Ihres Geschäfts.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap