

## **"GRÖDIG - Kleines modernes CAFE/BISTRO sucht neuen Pächter"**



**Objektnummer: 1067**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	116,00 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	116,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.855,23 €
<b>Kaltmiete</b>	2.133,88 €
<b>Miete / m²</b>	15,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,50 €
<b>Heizkosten:</b>	138,34 €
<b>USt.:</b>	454,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Siegfried Seidl**

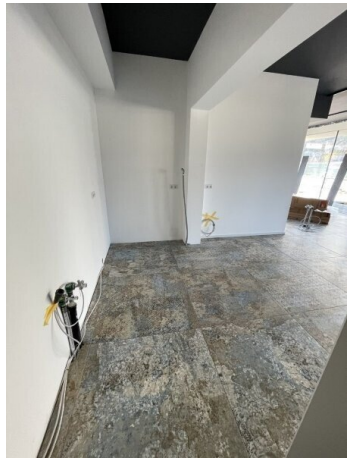
MIA Real Estate GmbH  
Bachsiedlung 11  
5166 Perwang am Grabensee

T +43 6644120946

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











## Objektbeschreibung

Die per Anfang 2026 frei stehende Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines Neubaus in Grödig (Fertigstellung Gewerbe März 2022). Sie eignet sich ideal als Cafe oder Bistro so wie es jetzt auch geführt wurde!

- Die Kosten von Strom & Internet sind in den allgemeinen Betriebskosten nicht enthalten!
- Raumhöhe 3 Meter
- 3 PKW-Stellplätze vor dem Geschäft (pro Einheit zugeordnet und im Mietpreis enthalten)
- 2 TG-Stellplätze pro Gewerbeinheit fix zugeordnet (Kosten im Mietpreis enthalten)
- weitere TG-Stellplätze anmietbar
- 1 Lagereinheit im Keller ca. 6 m<sup>2</sup> und ein räumlich abgetrennter Lagerbereich ca. 10 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich vom Gewerbelokal
- Eingangsportal barrierefrei
- Fahrstuhl für eine komfortable Erreichbarkeit des Geschäftslokals vom Keller (Abstellabteil) bzw. der Tiefgarage aus
- voll verglaste Fassade inkl. Querlüftungsmöglichkeit
- Fliesenboden
- klimatisiert durch Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- inkl. Grundbeleuchtung
- inkl. EDV Anschlüsse
- 1 Damen-WC/barrierefreies WC, 1 Herren-WC, 1 Personal-WC - jeweils mit Vorraum
- 20 x Garconniere und 4 x 2-Zim.-WHG im Haus
- Energieeffiziente Bauweise, nachhaltiges Haustechnik-Konzept

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap