

## **Top-Standort für Imbiss & Café nahe FH JOANNEUM - Hohe Frequenz & Sichtbarkeit!**



**Objektnummer: 2077/387**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße 77
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
WC:	2
Keller:	6,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 189,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,45
Kaufpreis:	129.500,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.971,08 €
Betriebskosten:	161,11 €
USt.:	32,22 €
Provisionsangabe:	

4.662,00 € inkl. 20% USt.

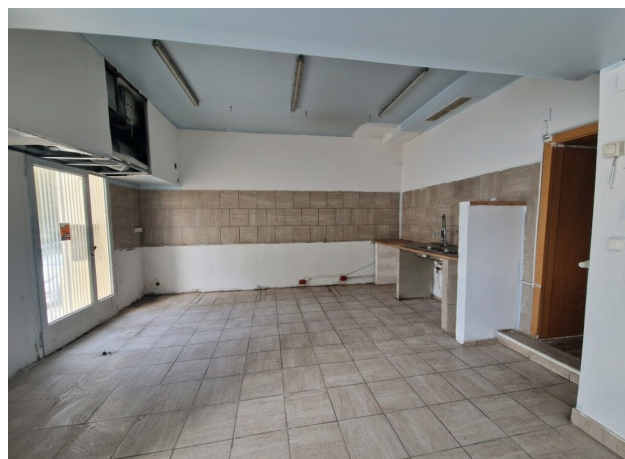
## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

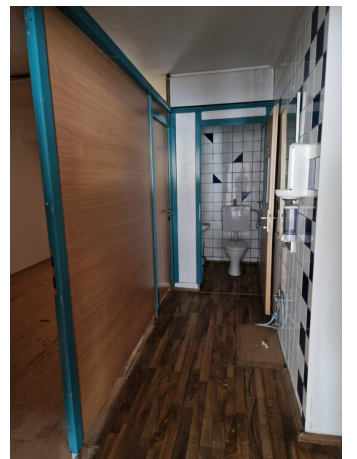
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

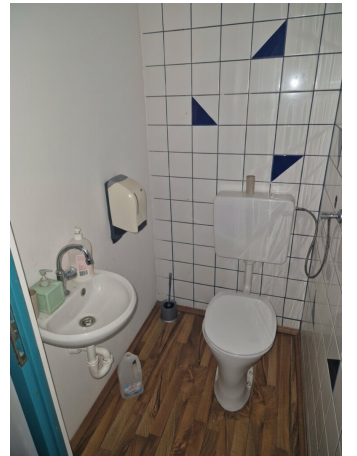
T +43 660 449 39 69

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







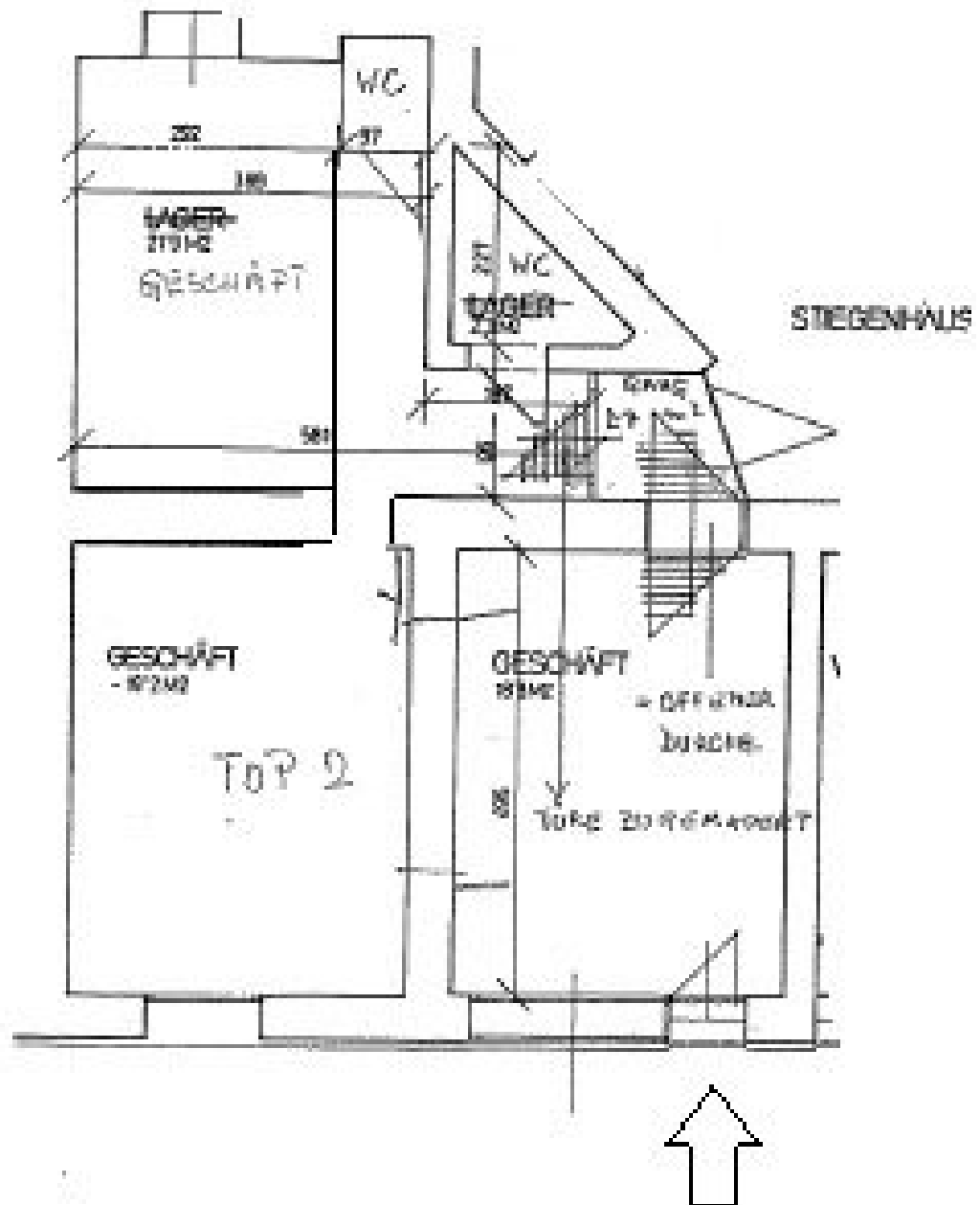








KI-Einrichtungsbeispiel





## Objektbeschreibung

### Geschäftslokal für Kleingastronomie in Top-Frequenzlage

Eckertstraße 77 | 8020 Graz

### Objektübersicht

Zum Verkauf steht das **SSR Top 02** in einem Wohnhaus in frequentierter Lage nahe der FH JOANNEUM.

Das Geschäftslokal eignet sich ideal für **Imbiss, Dönerladen, Grillimbiss oder ein kleines Café mit Küche**.

- **Nutzfläche:** ca. 65,70 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteile:** 2 Abteile mit gesamt ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** leer, nicht möbliert, umfassend zu sanieren
- **Nutzung:** SSR / Geschäftslokal laut Nutzwertgutachten
- **Gastgewerbebescheid:** vorhanden (Magistrat Graz)

### Raumaufteilung

- Gang: ca. 2,7 m<sup>2</sup>
- Geschäftsfläche 1: ca. 38,8 m<sup>2</sup>
- Geschäftsfläche 2: ca. 20,6 m<sup>2</sup>

- WC 1: ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- WC 2: ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Lager-/Abstellraum im hinteren Bereich (nutzbar)

?? **2 funktionsfähige WCs vorhanden**

?? **Keine Gastroküche vorhanden** – individuell einzubauen

## **Zustand & Ausbau**

- Hauptbereich vor Eröffnung **zu spachteln und auszumalen**
- Sanitärbereiche und Lagerflächen **bereits nutzbar**
- Ideal für Gastronomen, die ihr Konzept **individuell und kosteneffizient** umsetzen möchten

## **Lage & Frequenz – klarer Standortvorteil**

- **Extreme Nähe zur FH JOANNEUM** ? konstante Kundschaft (Studierende, Mitarbeiter, Besucher)
- **Straßenbahn- & Bushaltestelle direkt ums Eck** ? hohe Laufkundschaft
- **Schaufenster & Werbebanner** mit Blickrichtung zur stark frequentierten **Karl-Morre-Straße**
- **hohe Sichtbarkeit & Werbewirksamkeit** für Fußgänger und Straßenverkehr

## Parkmöglichkeiten

- **Grüne Zone direkt vor dem Lokal** – meist sehr gute Parksituation
- **Gebührenfreie Parkplätze** wenige Schritte entfernt (Karl-Morre-Straße)
- **Optional:** Garage im Innenhof **zum Kauf um € 25.000**

## Wichtige Hinweise (Haftungsausschluss):

Dieses sanierungsbedürftige Gastrolokal bietet vielfältige Potenziale für Ihr individuelles Konzept. Bitte beachten Sie dazu folgende Rahmenbedingungen:

- **Eigenverantwortliche Prüfung:** Da die Immobilie aktuell leersteht, erfolgt der Verkauf im Ist-Zustand. Der Verkäufer und das Maklerunternehmen übernehmen keine Gewähr oder Garantie für die Genehmigungsfähigkeit spezifischer Nutzungskonzepte.
- **Behördliche Auflagen:** Die Klärung sämtlicher behördlicher Anforderungen (z. B. Betriebsanlagengenehmigung, Auflagen des Bauamtes oder des Denkmalschutzes) obliegt der Käuferseite auf eigene Kosten und orientiert sich an deren individuellem Vorhaben.
- **Transparenz:** Sämtliche vorliegenden Unterlagen der Stadt Graz werden Ihnen selbstverständlich zur Verfügung gestellt. Wir gewähren Ihnen vollumfängliche Einsicht, um Ihnen eine fundierte Planungsgrundlage zu ermöglichen.

## Fazit

Ein **flexibel gestaltbares Geschäftslokal** in **stark frequentierter Lage**, ideal für **Kleingastronomie mit Fokus auf Laufkundschaft und Sichtbarkeit**.

Die Nähe zur FH JOANNEUM, die hervorragende Verkehrsanbindung und die Werbewirksamkeit machen diesen Standort zu einer **attraktiven Basis für ein erfolgreiches Gastronomiekonzept**.

Disclaimer: Titelbild wurde wie schriftlich auf Bild festgehalten mit KI generiert erstellt und ist ein mögliches Einrichtungsbeispiel und nicht der Ist-Zustand!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <300m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <100m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <425m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.950m

Bahnhof <875m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap