

**GASTRO-CHANCE I GEIDORF I TOP ADRESSE I  
ATTRAKTIVE FLÄCHE I KELLER INCLUDED I BESTE  
SICHTBARKEIT I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38227**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

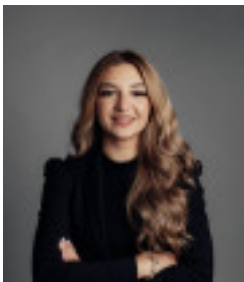
Adresse	Theodor-Körner-Straße 75
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1947
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	350,24 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	241,61 m <sup>2</sup>
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	108,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,06
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	238,85 €
USt.:	29,12 €
Infos zu Preis:	

zzgl. können zwei Garagen für jeweils € 15.000,00 ,- erworben werden

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



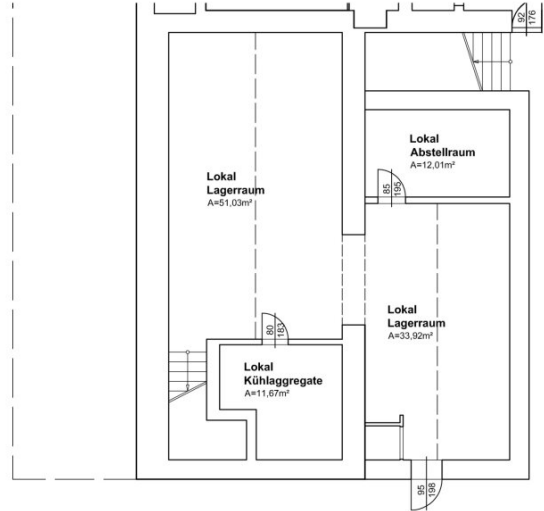
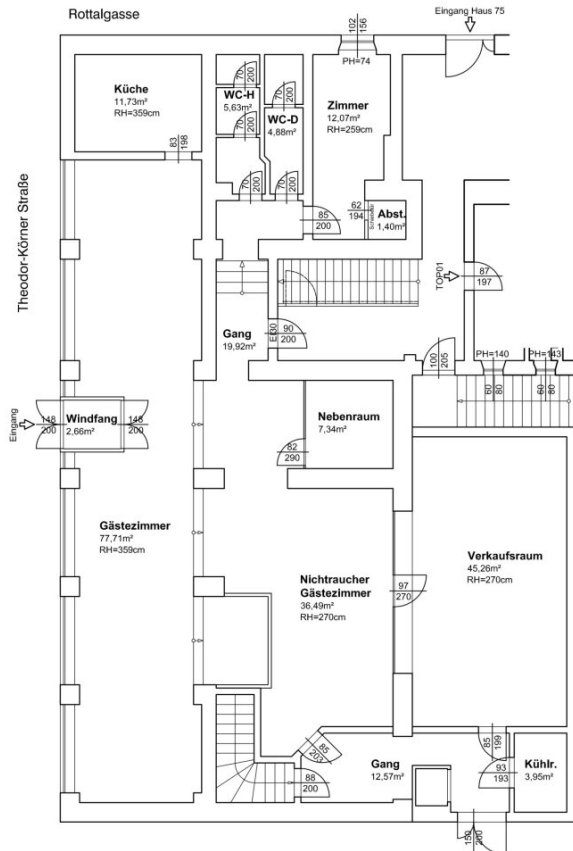






**Theodor-Körnerstraße 75 / EG / Lokal**  
 gesamte Grundfläche ohne Keller = 241,61 m<sup>2</sup>

Fläche des zugehörigen Kellerabteils = 108,63 m<sup>2</sup>



PLANUNG:	BAUMEISTER ING. GERHARD MOIK GMBH AM RAGNITZBACH 6   8010 GRAZ   TEL 0316 386913   FAX 0316 386913-4	Datum: 19.10.2011
AUFTRAGGEBER:	BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH Hietzinger Kai 131 - 1130 Wien	Maßstab: 1:100
INHALT:	Bestandspläne zur Parifizierung	Gezeichnet: GR Geprüft: -
		Plan Nr.: 002 DIN A3

# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Geschäftslokal mit Gastro-Potenzial in Bestlage von Graz-Geidorf

- **Hervorragende Sichtbarkeit & lichtdurchflutete Glasfront**

Die großzügigen Glasflächen des Erdgeschosslokals sorgen ganztägig für viel natürliches Licht und ziehen durch die starke Passantenfrequenz in der Theodor-Körner-Straße höchste Aufmerksamkeit auf sich.

- **Großzügige Nutzfläche – 350 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbar**

Die beeindruckende Gesamtfläche bietet ausreichend Platz für Verkaufsbereich, Gastrobereich, Küche, Lager und individuelle Gestaltungsideen – perfekt geeignet für unterschiedlichste gastronomische Konzepte.

- **Ausgestattete Gastroküche & Speiselift**

Die vorhandene Gastroküche erleichtert den Start in die Selbstständigkeit. Ein besonderes Extra stellt der praktische Speiselift dar, der Arbeitsabläufe effizient unterstützt.

- **Kellergeschoss mit großem Stauraum + kleiner Gastrogarten**

Das weitläufige Untergeschoss schafft optimale Lagermöglichkeiten, während der kleine Gastrogarten zusätzlichen Gästeplatz im Freien bietet und das Gesamtpaket abrundet.

- **Komfort & Flair – Fußbodenheizung, hohe Gewölbedecken, getrennte Sanitärbereiche**

Der Verkaufsbereich ist mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Hohe Decken und elegante Wölbungen verleihen dem gesamten Lokal ein besonderes, einladendes Ambiente. Getrennte Damen- und Herren-WCs sind selbstverständlich vorhanden.

Dieses einzigartige und traumhafte Geschäftslokal befindet sich in der Theodor-Körner-Straße 75 im beliebten Grazer Bezirk Geidorf – einer Lage, die sich durch starke Kundenfrequenz, hervorragende Erreichbarkeit und hohe Sichtbarkeit auszeichnet.

Bereits beim Betreten überzeugt der großzügige Verkaufs- und Gastbereich, der durch die großflächigen lichtdurchfluteten Glasfronten sofort besondere Aufmerksamkeit schafft. Das Lokal erstreckt sich über 350 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und bietet damit enormen Gestaltungsspielraum für unterschiedlichste gastronomische Konzepte – von Café oder Patisserie bis hin zu modernem Bistro oder Restaurant.

Die hohen Decken und stilvollen Gewölbe verleihen dem Innenraum eine außergewöhnliche Atmosphäre, die Gäste wie Betreiber gleichermaßen begeistert. Der gesamte Verkaufsbereich wird zusätzlich durch eine Fußbodenheizung angenehm temperiert.

Besonders praktisch ist die bereits vorhandene Gastro-Küche, die eine schnelle Umsetzung des eigenen Konzepts ermöglicht. Ein weiterer Vorteil ist der Speiselift, der die Arbeitsabläufe effizient unterstützt. Für Gäste stehen getrennte Damen- und Herren-Sanitärbereiche zur Verfügung.

Auch an Stauraum mangelt es nicht: Das große Kellergeschoss eignet sich perfekt für Lager und Vorräte. Zusätzlich bietet ein kleiner Gastrogarten im Außenbereich zusätzlichen Potenzial für gemütliche Plätze im Freien.

Dieses Geschäftslokal verbindet charaktervolles Ambiente, moderne Ausstattung und perfekte Sichtbarkeit zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Lassen Sie sich die Chance auf Ihr eigenes Gastronomieprojekt nicht entgehen – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Lokal persönlich präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <125m

Klinik <900m

Krankenhaus <900m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <200m

Universität <550m

Höhere Schule <575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <1.350m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <5.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap