

**Geschäftslokal mit großen Schaufenstern in der  
Leonhardstraße – vielseitig nutzbar!**



Raum 1

**Objektnummer: 7314/640**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	69,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,62 €
<b>USt.:</b>	34,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.092,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Sgerm

GS Great Sales Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka

T +43 316 44 50 05  
H +43 660 81 90 748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







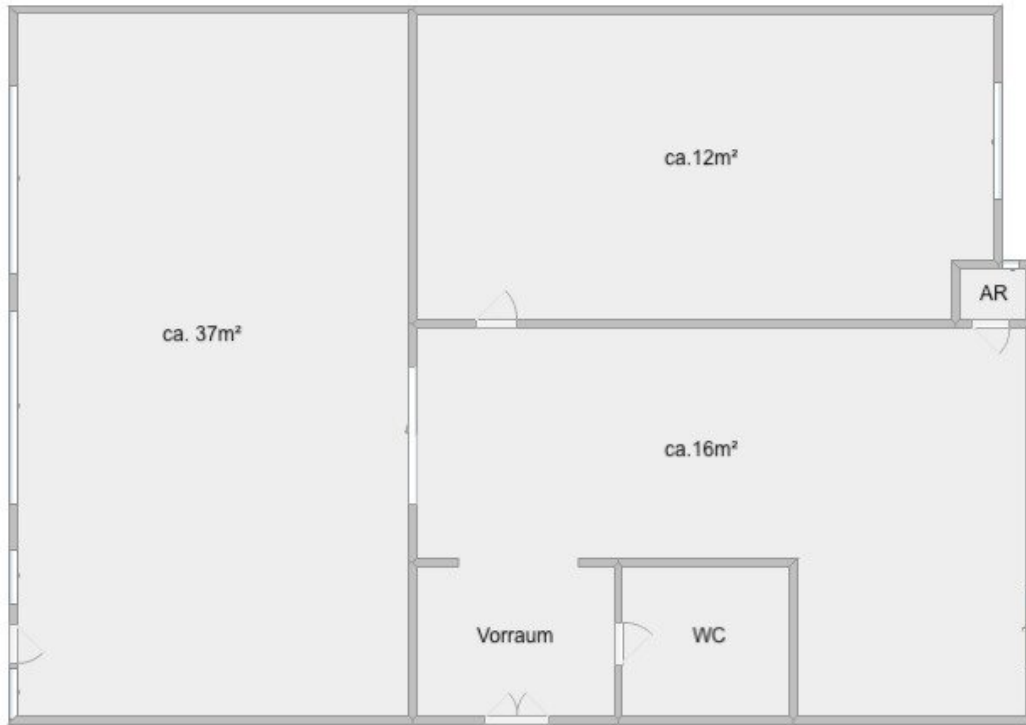












## Objektbeschreibung

Dieses Geschäftslokal in der Leonhartstraße mit rund 69,94m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein kleines Geschäft, eine Werkstatt, ein Büro oder als Therapiezentrum.

Gastronomische Nutzung ist nicht möglich.

Die Räumlichkeiten überzeugen mit einem großzügigen Eingangsbereich von ca. 37,62 m<sup>2</sup> und zwei großen Schaufenstern – ideal, um Ihre Produkte oder Dienstleistungen ansprechend zu präsentieren. Im hinteren Bereich befindet sich ein separates Zimmer von ca. 12,13 m<sup>2</sup>, das sich perfekt als Büro oder Arbeitsraum eignet. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Küche mit Aufenthaltsbereich, ein WC, einen Abstellraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum im Stiegenhaus und einen zweiten Eingang.

Diese flexibel gestaltbaren Räumlichkeiten bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Ideen umzusetzen und eine kreative Arbeitsumgebung in zentraler Lage zu schaffen.

### **Raumaufteilung:**

- Eingangsbereich mit zwei großen Schaufenstern
- Großzügiger Raum mit ca. 37,62 m<sup>2</sup>
- Separates Zimmer mit ca. 12,13 m<sup>2</sup>
- WC
- Vorraum mit zweitem Eingang
- Küche mit Aufenthaltsbereich
- Abstellraum
- Zusätzlicher Abstellraum im Stiegenhaus

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap