

## Renovierungsbedürftiges Gasthaus in zentraler Lage!



Gasträum

**Objektnummer: 5156/12179**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	356,43 €
<b>USt.:</b>	71,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt





Zu groß, zu klein oder einfach

# Zeit für etwas Neues?

Kompagnon

Daniel Egyed | +43 676 7924717  
Kompagnon Immobilien Steiermark





## Objektbeschreibung

In 8010 Graz steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in zentraler Lage zum Verkauf. Die Nutzfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss und liegt in unmittelbarer Nähe der Technischen Universität Graz. Dadurch bietet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten in stark frequentierter Umgebung.

Die Räumlichkeiten wurden bisher gastronomisch genutzt und verfügen über mehrere Räume sowie getrennte Gäste WCs. Eine Küche und ein Barbereich sind bereits vorhanden und bilden eine gute Basis für eine zukünftige Nutzung.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und eröffnet dadurch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einer gastronomischen Nutzung eignet sich das Objekt auch ideal für andere Konzepte. So wäre beispielsweise die Errichtung einer Ordination, eines Büros oder auch die Schaffung von zwei separaten Wohneinheiten denkbar.

Praktische Nebenräume wie zwei Abstellräume sowie mehrere Kellerabteile sorgen für zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Gas Konvektoren. Es ist zu beachten, dass der vorhandene Gas Konvektor aktuell nicht funktionsfähig ist.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Technischen Universität Graz. Die hervorragende Infrastruktur sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Straßenbahn sorgen für eine hohe Frequenz und eine optimale Erreichbarkeit.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren oder Unternehmer, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Graz suchen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

*Wer kauft, verkauft oft auch.*

*Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.*

*Gerne begleite ich Sie dabei.*

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap