Top-Standort für Imbiss, Café oder andere Gewerbe! Nahe FH JOANNEUM - Hohe Frequenz & Sichtbarkeit!



Objektnummer: 2077/388

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 m²
Zimmer:	1,50
WC:	2
Keller:	6,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 189,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,45
Kaltmiete (netto)	630,56 €
Kaltmiete	791,67 €
Miete / m²	9,60 €
Betriebskosten:	161,11 €
USt.:	158,33 €

Provisionsangabe:

1.900,01 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management 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.

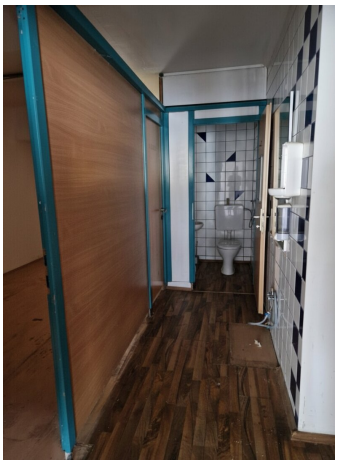

SALZ
0676 541 66 66





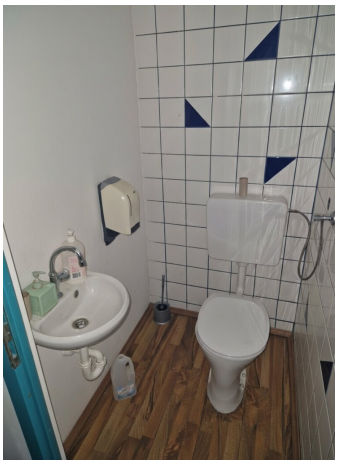




















IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER
Gregor
Andrekowitsch
head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969
E-MAIL
living@immotaurus.at
Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz
www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at
Instagram
@immotaurus_living


WC
Raum
WC
Stiegenhaus
Diele
Top 02
Geschäft
Geschäft

Objektbeschreibung

Geschäftslokal für Kleingewerbe in Top-Frequenzlage

Eckertstraße 77 Top 02 | 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, Grillimbiss** oder ein kleines Café, aber auch für **Kosmetik** oder jegliches **andere Gewerbe!**.

- **Nutzfläche:** ca. 65,70 m²
- **Kellerabteile:** 2 Abteile mit gesamt ca. 6,6 m²
- **Zustand:** leer, nicht möbliert, umfassend zu sanieren
- **Nutzung:** SSR / Geschäftslokal laut Nutzwertgutachten
- **Gastgewerbebescheid:** vorhanden (Magistrat Graz)

Raumaufteilung

- Gang: ca. 2,7 m²
- Geschäftsfläche 1: ca. 38,8 m²
- Geschäftsfläche 2: ca. 20,6 m²

- WC 1: ca. 1,3 m²
- WC 2: ca. 2,3 m²
- Lager-/Abstellraum im hinteren Bereich (nutzbar)

?? **2 funktionsfähige WCs vorhanden**

?? **Keine Gastroküche vorhanden** – individuell einzubauen (KI Nutzungsbeispiel!)

Zustand & Ausbau

- Hauptbereich vor Eröffnung **zu sanieren, je nach Nutzungsart.**
- Sanitärbereiche und Lagerflächen **bereits nutzbar**
- Ideal für Gewerbetreibende, 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**

Fazit

Ein **flexibel gestaltbares Geschäftslokal** in **stark frequentierter Lage**, ideal für **Gewerbe 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.950m
Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap