

**Top-Standort für Ihr (Friseur-) Geschäft nahe FH
JOANNEUM - Hohe Frequenz & Sichtbarkeit!**



Titelbild_Empfangsbereich

Objektnummer: 2077/528

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße 77
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 140,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaltmiete (netto)	1.564,84 €
Kaltmiete	1.862,72 €
Miete / m²	10,79 €
Betriebskosten:	297,88 €
USt.:	372,55 €
Provisionsangabe:	

4.470,53 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

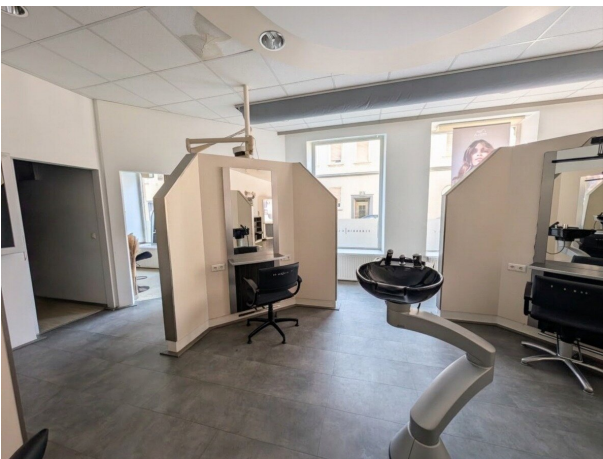
T +43 660 449 39 69

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

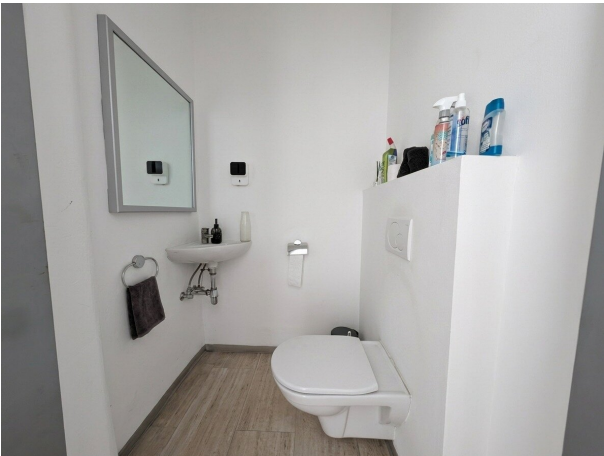


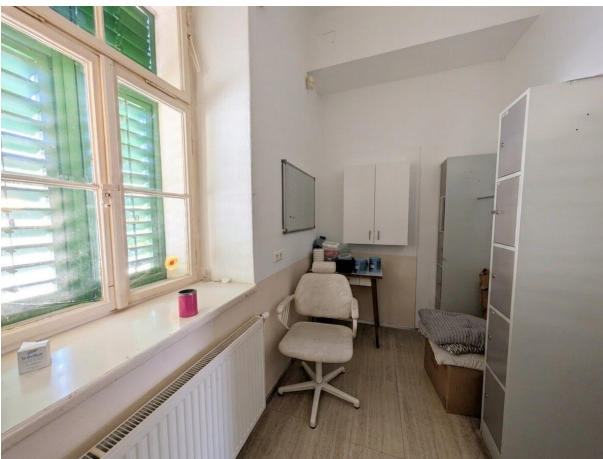














Objektbeschreibung

Geschäftslokal (bisher Friseursalon) in Top-Frequenzlage zur Miete!

Eckertstraße 77 Top 1 + Top 3 | 8020 Graz

Objektübersicht

Zur Vermietung steht das **Top 01+Top 03** in einem Wohnhaus in frequentierter Lage nahe der FH JOANNEUM.

Das Geschäftslokal eignet sich ideal für **die Verwirklichung Ihrer Geschäftsidee**.

Die Fläche wurde bis vor kurzem als Friseurgeschäft genutzt, Einrichtungsgegenstände sind vorhanden und können bei Bedarf abgelöst werden. Keine verpflichtende Übernahme von Inventar!

- **Nutzfläche Top 01 + Top 03:** ca. 145 m²
- **Monatlicher Mietzins/netto:** € 1.862,73 (zzgl. 20% USt.)
- **Monatliche Betriebskosten/netto:** 297,88 (zzgl. 20% USt.)
- **Gesamtmiete netto:** € 2.235,28 (zzgl. 20% USt.)
- **Kautions:** 3 BMM
- **Kellerabteile:** 2 Abteile (4,3 m² + 4,7 m²)
- **Möblierung:** mit Einrichtungsgegenständen des Friseurbedarfs (Ablöse möglich)

- **Nutzungsmöglichkeit:** Geschäftslokal (ca. 115m²) und Dienstwohnung (ca. 30 m²)

Raumaufteilung

- **Großzügige Geschäftsfläche:** ca. 92m²
- **Raum 1:** ca. 7m²
- **Raum 2:** ca. 3,8m²
- **Raum 3 mit Dusche:** ca. 8,5m²
- **Raum 4:** ca. 7,8m²
- **Raum 5 mit Teeküche:** ca. 7m²
- **2x WC:** ca. je 1,8m²
- **Wirtschaftsraum:** ca. 4m²
- **2x Gang:** ca. 12,1m²

Lage & Frequenz – klarer Standortvorteil

- **Extreme Nähe zur FH JOANNEUM** ? konstante Kundschaft (Studierende, Mitarbeiter, Besucher)
- **Straßenbahn- & Bushaltestelle direkt ums Eck** ? hohe Laufkundschaft

- **Schaufenster** 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)

Fazit

Ein **flexibel gestaltbares Geschäftslokal** in **stark frequentierter Lage**, ideal für Unternehmen **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:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <3.950m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap