

**- 10 % BLITZAKTION! I GASTRO-CHANCE I GEIDORF I
TOP ADRESSE I ATTRAKTIVE FLÄCHE I KELLER
INCLUDED I BESTE SICHTBARKEIT I PROJEKT WOHNEN**

-10% Blitzaktion auf diese Gewerbeeinheit

Sind Sie schneller als der
Blitz und besonders
entscheidungsfreudig?

Wenn Sie sich innerhalb
von 14 Tagen nach der Erst-
besichtigung der Wohnung
für den Kauf entscheiden,
erhalten Sie -10 % !



**Jetzt
blitzschnell
sparen!**

Aktion gültig bis 15.10.2026.
Jetzt profitieren, wir beraten Sie gerne!

Objektnummer: 38512

**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 ²
Verkaufsfläche:	241,61 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	108,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	292,99 €
USt.:	29,30 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

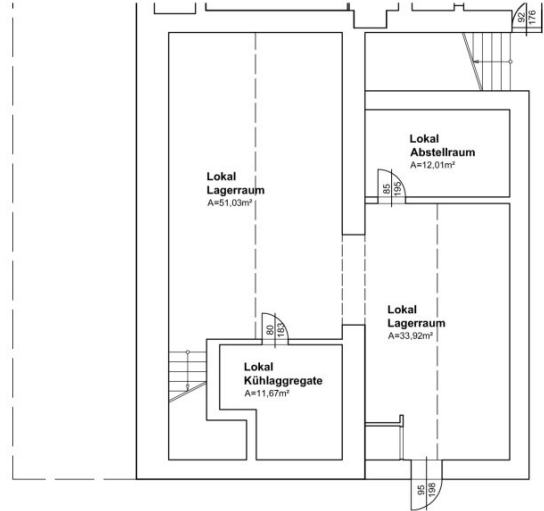
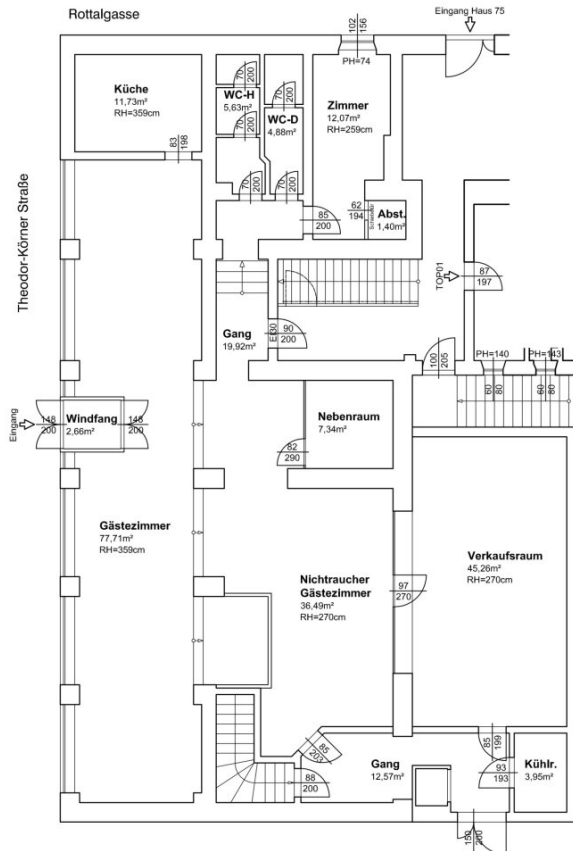






Theodor-Körnerstraße 75 / EG / Lokal
 gesamte Grundfläche ohne Keller = 241,61 m²

Fläche des zugehörigen Kellerabteils = 108,63 m²



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

Blitzaktion! Jetzt blitzschnell -10 % auf diese Gewerbeimmobilie sparen! Sind Sie schneller als der Blitz und besonders entscheidungsfreudig? Wenn Sie sich innerhalb von 14 Tagen nach der Erstbesichtigung der Gewerbeimmobilie für den Kauf entscheiden, erhalten Sie eine Reduktion des Kaufpreises um 10%! Jetzt profitieren, wir beraten Sie gerne!

Kaufpreis EUR 539.000,00 mit Blitzaktion 10 % neuer Kaufpreis EUR 485.100,00

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 m² 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 Gästeeplatz 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 m² 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 charakttervolles 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!

Aktion lediglich gültig für einzelne, im Rahmen der Bewerbung auf Immobilienplattformen entsprechend und ausdrücklich gekennzeichnete gebrauchte Bestandseinheiten (Wohnungen und Gewerbe). Aktion gültig für ausgewählte Wohn-/Gewerbeeinheiten bei Einlangen eines verbindlichen Kaufanbots bei der BUWOG Verkäufergesellschaft binnen 14 Tagen ab Erstbesichtigung zwischen dem 15.8.2026 und dem 15.10.2026 und vorbehaltlich einer Annahme durch die BUWOG Verkäufergesellschaft. Erfolgte die Erstbesichtigung bereits

zwischen dem 15.08.2026 und dem 31.08.2026, beginnt die Frist von 14 Tagen erst ab dem 01.09.2026 zu laufen. Nur gültig auf den Wohnungspreis/Gewerbeeinheitspreis und nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Vorzeitige Beendigung ohne Angabe von Gründen durch Entfernung des jeweiligen Rabattvermerks bei den betreffenden Wohnungen jederzeit möglich.

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