# Gastronomiestandort in Geidorf – ca. 116 m² nahe Universität und Innenstadt



**Objektnummer: 1410**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Nutzfläche:** | 116,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.518,89 € |
| **Kaltmiete** | 1.518,89 € |

**Provisionsangabe:**

5.468,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



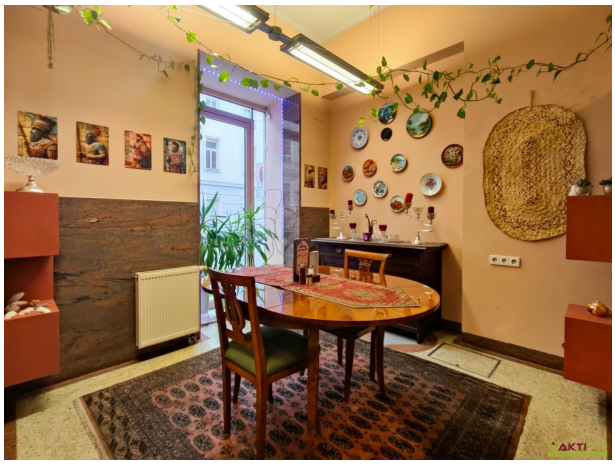
**Wilhelm Rossmair**

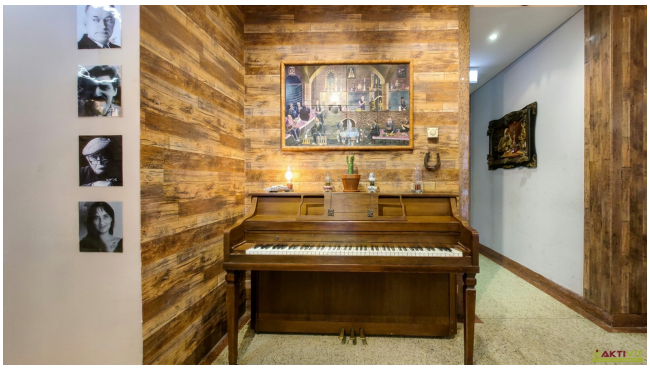
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

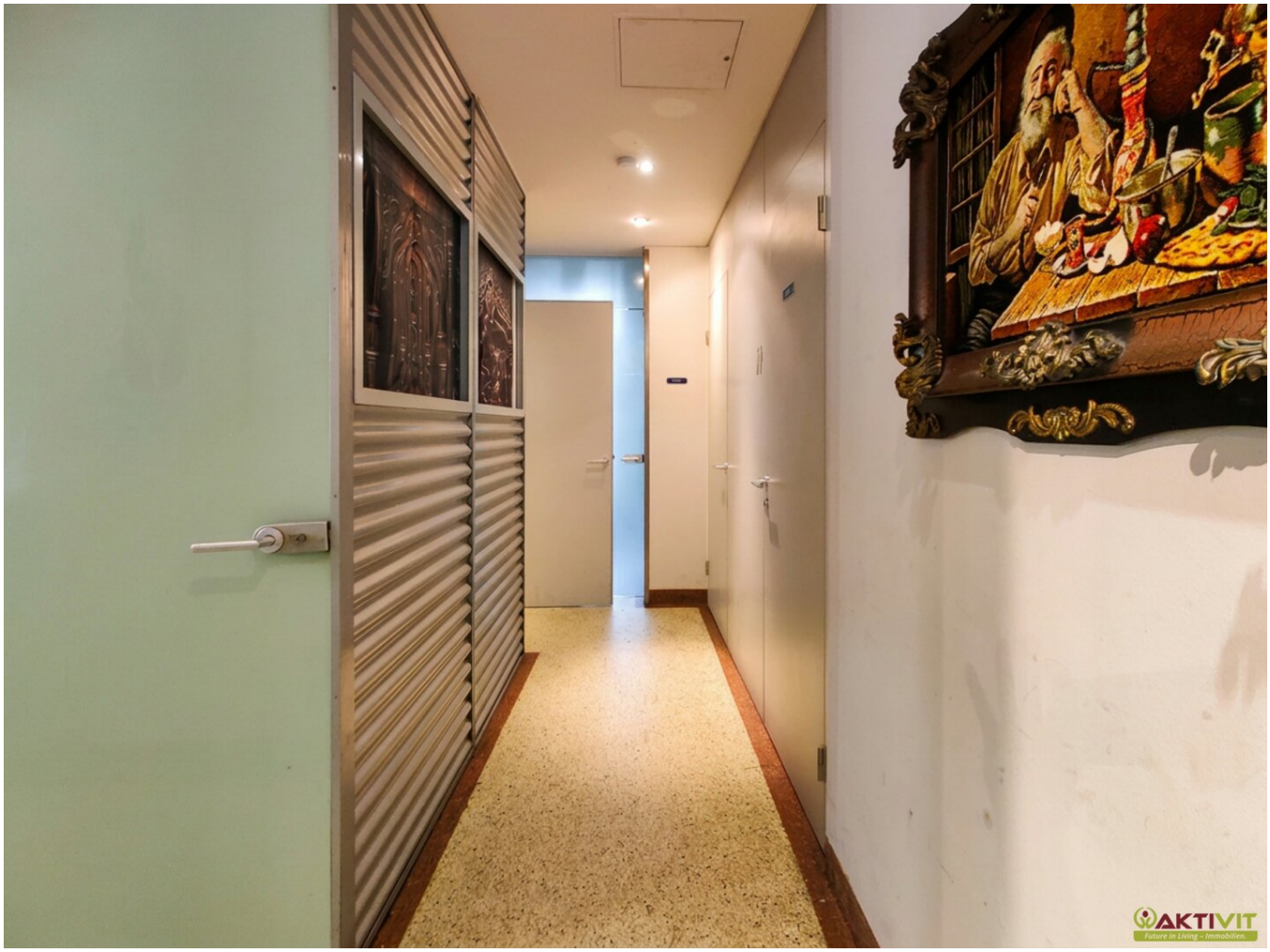
H +43 664 54 24 481

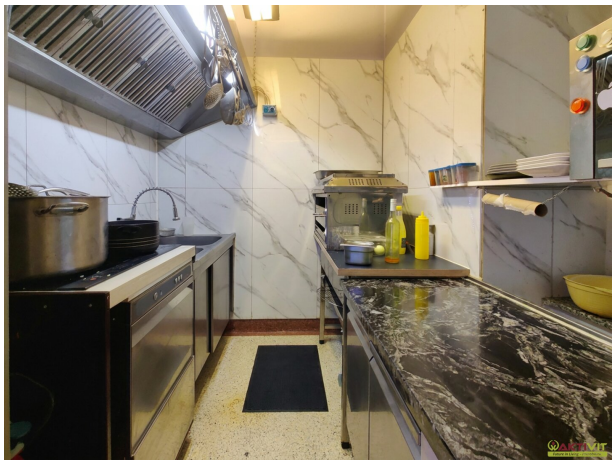
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



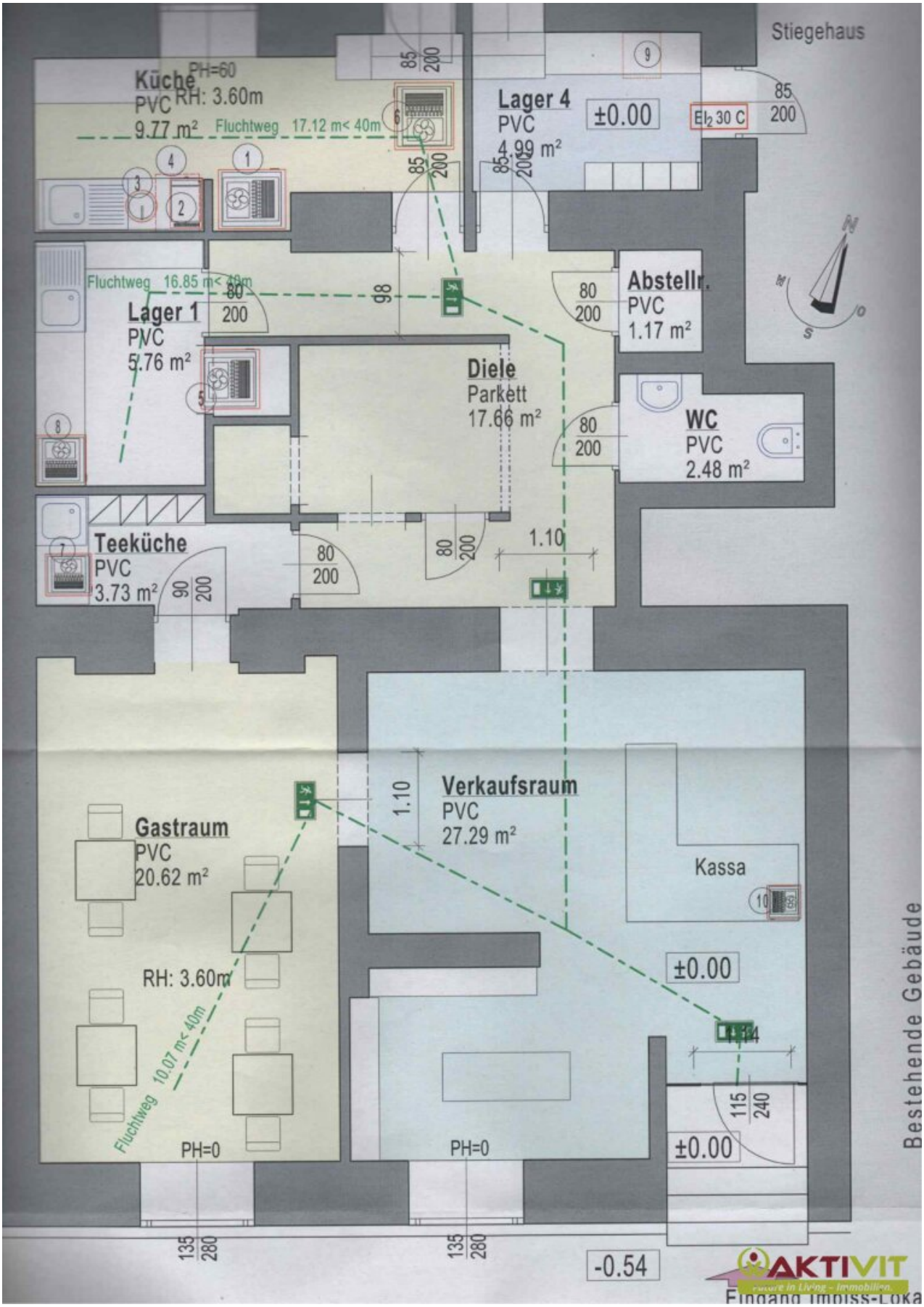


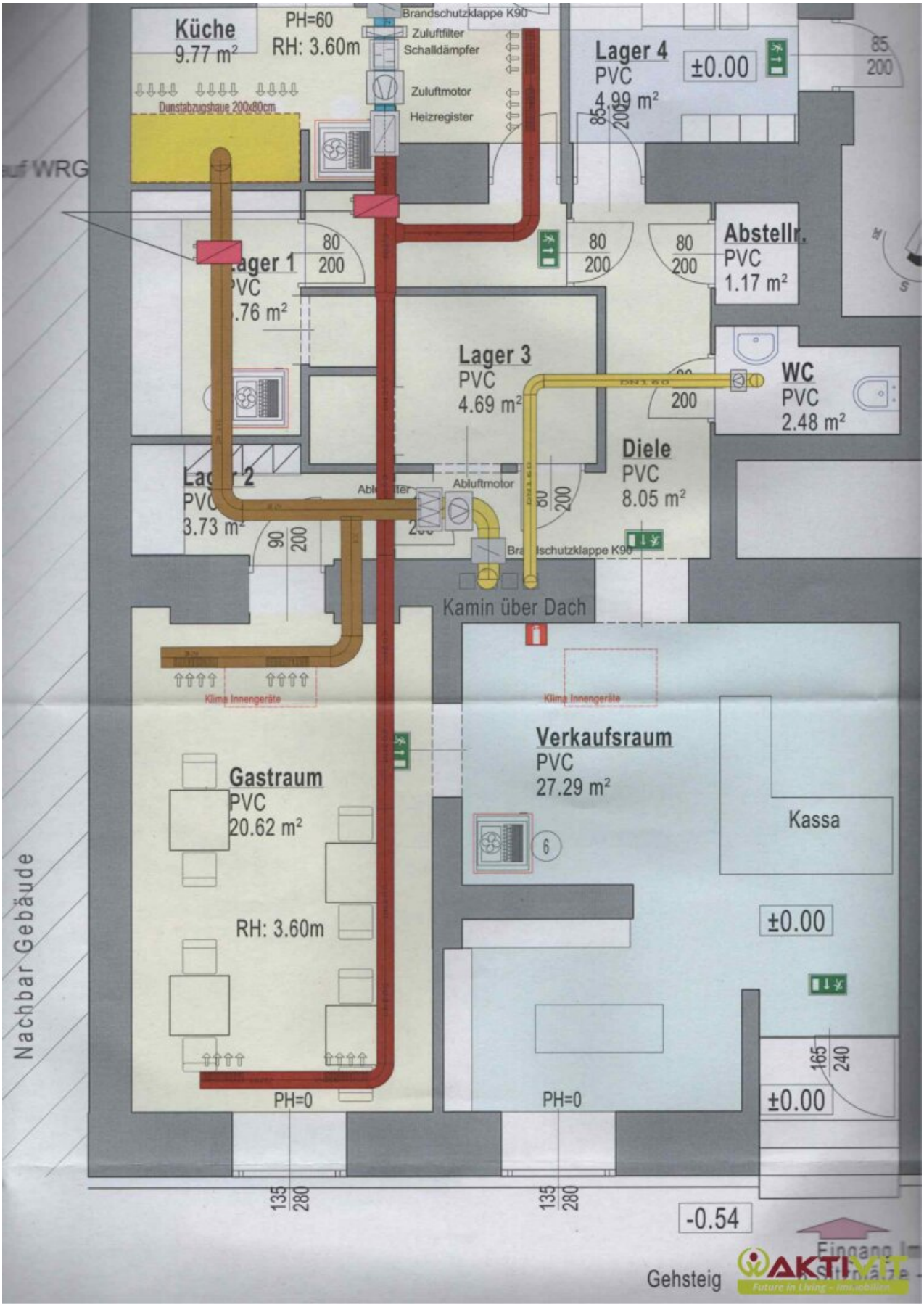









Stiegehaus
Küche
PVC
9.77 m²
PH=60
RH: 3.60m
Fluchtweg 17.12 m< 40m
Lager 4
PVC
4.99 m²
±0.00
El₂ 30 C
Fluchtweg 16.85 m< 40m
Lager 1
PVC
5.76 m²
Abstellr.
PVC
1.17 m²
Diele
Parkett
17.66 m²
WC
PVC
2.48 m²
Teeküche
PVC
3.73 m²
1.10
Verkaufsraum
PVC
27.29 m²
Gastraum
PVC
20.62 m²
Kassa
RH: 3.60m
Fluchtweg 10.07 m< 40m
PH=0
PH=0
±0.00
-0.54
Bestehende Gebäude
Eingang Imbiss-Loka


Küche
9.77 m²
PH=60
RH: 3.60m
Brandschutzklappe K90
Zuluftfilter
Schalldämpfer
Zuluftmotor
Heizregister
Dunstabzughaube 200x80cm
Lager 4
PVC
4.99 m²
±0.00
85
200
Abstellr.
PVC
1.17 m²
80
200
Lager 1
PVC
.76 m²
Lager 3
PVC
4.69 m²
WC
PVC
2.48 m²
Diele
PVC
8.05 m²
Lag r 2
PVC
3.73 m²
Abluftmotor
90
Kamin über Dach
Klima Innengeräte
Verkaufsraum
PVC
27.29 m²
Kassa
Gastraum
PVC
20.62 m²
RH: 3.60m
6
PH=0
165
240
135
280
-0.54
Gehsteig
Nachbar Gebäude
AKTIVIT

# Objektbeschreibung

Das gepflegte Gastronomielokal befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage im Grazer Bezirk Geidorf, unmittelbar im Umfeld der Universität und nahe der Innenstadt. Die Gewerbefläche umfasst ca. **116 m² im Erdgeschoss** und verteilt sich auf insgesamt **sechs Räume**. Besonders hervorzuheben sind die vorhandene Möblierung und Einbauküche sowie das ausgeprägte universitäre Umfeld, die gute Nahversorgung und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

## DIE VORTEILE DIESES LOKALS AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage im beliebten Grazer Bezirk Geidorf
- Unmittelbares Umfeld der Grazer Universitäten
- Innenstadtnahe Lage mit hoher Dichte an Gastronomie, Geschäften und Dienstleistungen
- Ca. **116 m² Nutzfläche**
- Insgesamt **6 Räume**
- Erdgeschosslage
- Gepflegter Zustand
- Keller vorhanden
- Bushaltestellen in rund 100–125 m Entfernung
- Universität bereits nach rund 175–300 m erreichbar

- Sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckerei, Bank, Post und weiteren Einrichtungen in fußläufiger Umgebung

## DAS LOKAL

Das Gastronomielokal befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Nutzfläche von ca. **116 m²**. Die Fläche verteilt sich auf insgesamt sechs Räume und umfasst mehrere gastronomisch nutzbare Bereiche sowie eine Küche und eine Toilette. Ergänzend steht ein Keller zur Verfügung.

Das Lokal wird möbliert angeboten und ermöglicht damit die Übernahme einer bereits eingerichteten Gastronomiefläche. Die verschiedenen Räumlichkeiten bieten eine funktionale Trennung zwischen Gästebereichen, Küche und ergänzenden Nebenflächen.

## ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Lokal präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand** und wird möbliert übergeben. Es befindet sich in einem Gebäude in massiver Ziegelbauweise und ist mit Kunststoffboden ausgestattet.

Eine **Einbauküche** ist bereits vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**. Darüber hinaus gehören eine Toilette sowie ein Keller zum Objekt. Die vorhandene Einrichtung und Ausstattung sind in der ausgewiesenen Ablöse berücksichtigt. Die Übergabe beziehungsweise der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

## DIE LAGE

Das Lokal befindet sich in **Graz-Geidorf** in zentraler und stark frequentierter Lage. Besonders prägend ist das unmittelbare universitäre Umfeld: Einrichtungen der Karl-Franzens-Universität Graz und der Medizinischen Universität Graz sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig besteht eine kurze Verbindung zur Grazer Innenstadt.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Geschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsangeboten aus. Supermärkte, Bäckerei, Bank, Post, Apotheke sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Restaurants, Cafés und weitere Lokale ergänzen das gastronomisch

geprägte Umfeld.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich bereits in rund **100 bis 125 m Entfernung**. Straßenbahnverbindungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Kombination aus Universitätsnähe, Innenstadtlage, guter Nahversorgung und kurzen Wegen zum öffentlichen Verkehr schafft attraktive Rahmenbedingungen für einen Gastronomiestandort.

## MIETKONDITIONEN

Die monatliche **Gesamtbruttomiete beträgt € 1.518,89,–**. Für die Übernahme des Lokals samt vorhandener Ausstattung ist eine **Ablöse in Höhe von € 45.000,-** vorgesehen.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Said Kikic

+43 664 21 71 678

s.kikic@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap