Ihre Adresse an der Ecke Exklusives Ecklokal Elisabethstraße / Merangasse in Graz | 82 m²



Elisabethstraße - Geschäftslokal

Objektnummer: 7585/19824

Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße 37
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1853
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,24 m²
Gesamtfläche:	82,24 m²
Lagerfläche:	3,30 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 80,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaltmiete (netto)	1.151,36 €
Kaltmiete	1.356,96 €
Miete / m²	14,00 €
Betriebskosten:	205,60 €
USt.:	271,39 €

Provisionsangabe:

4.885,06 € inkl. 20% USt.

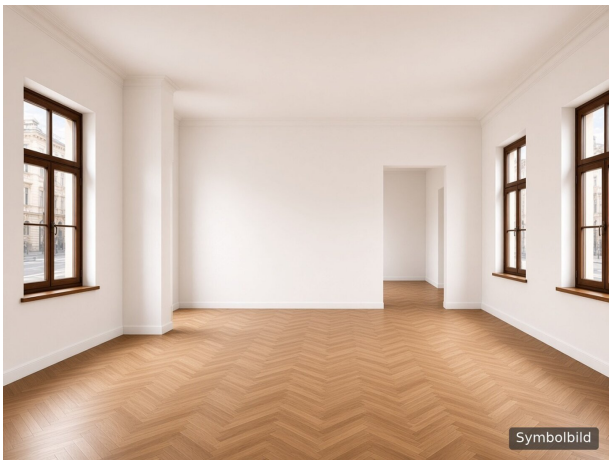
Ihr Ansprechpartner



Beate Budai

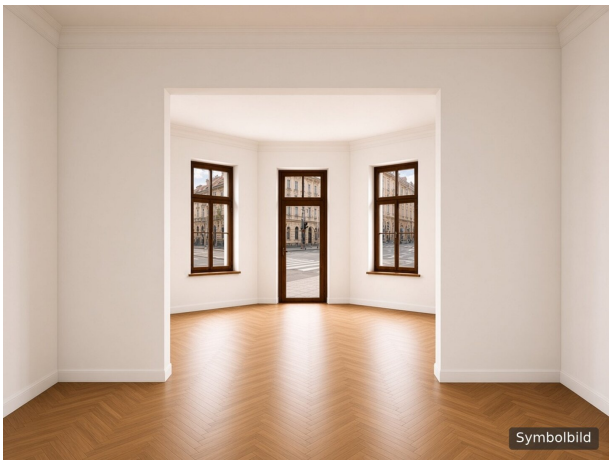

RESTAURANT


Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild


Symbolbild

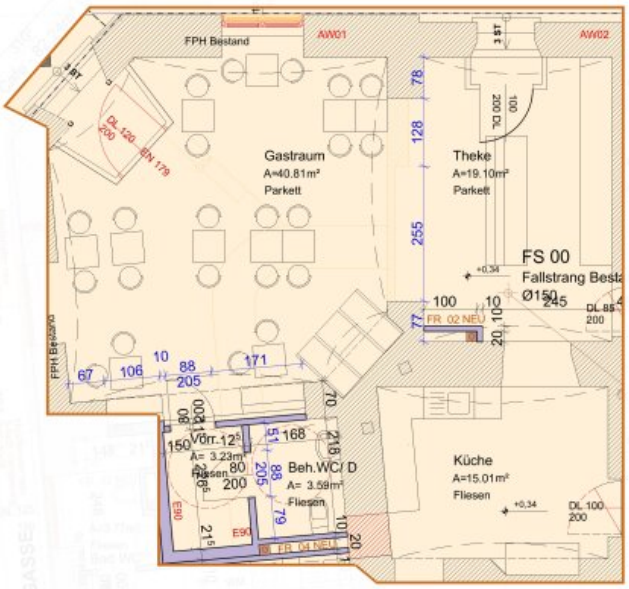

Symbolbild



Geschäftslokal Elisabethstraße 37 – Erdgeschoss

Gastraum 40,81 m² · Theke 19,10 m² · Küche 15,01 m² · Beh.-WC/D 3,59 m² · Vorraum 3,23 m² · WC H 1,75 m²

Nutzfläche gesamt 82,24 m² | Nebenflächen: Lager 3,30 m² · Müllraum 14,15 m²









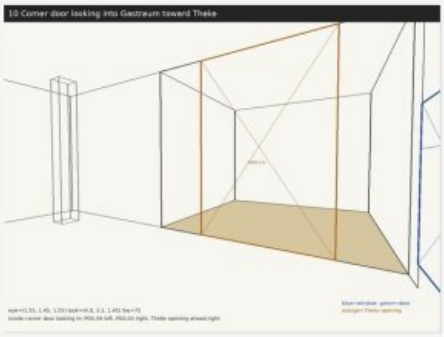
Elisabethstraße 37 – Planansichten Symbolbilder 10–13 (Plan → Blockout → Render)

10 Corner door looking into Gastraum toward Theke

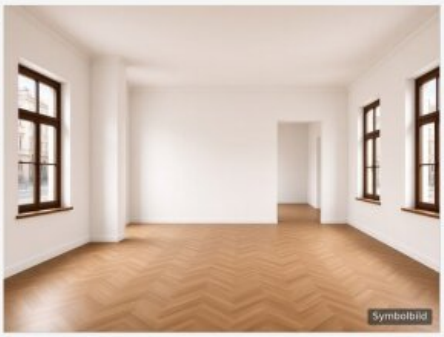
Plan + Kamera



Blockout (Geometrie)



Symbolbild-Render

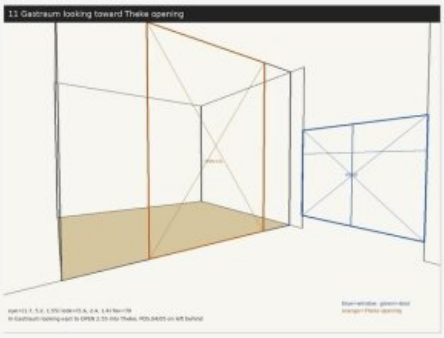


11 Gastraum looking toward Theke opening

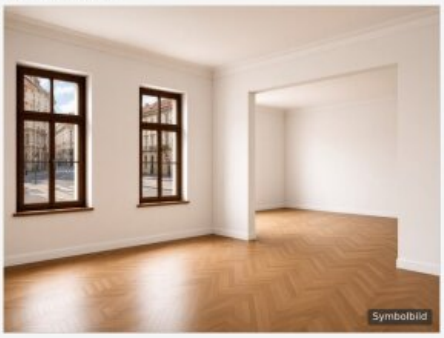
Plan + Kamera



Blockout (Geometrie)



Symbolbild-Render



12 Along Merangasse window wall

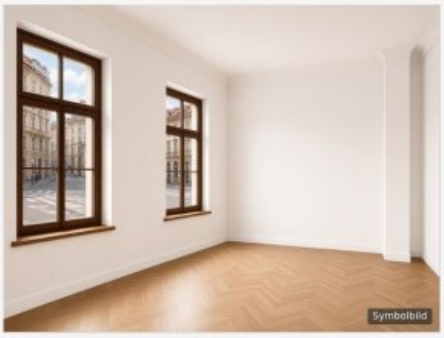
Plan + Kamera



Blockout (Geometrie)



Symbolbild-Render

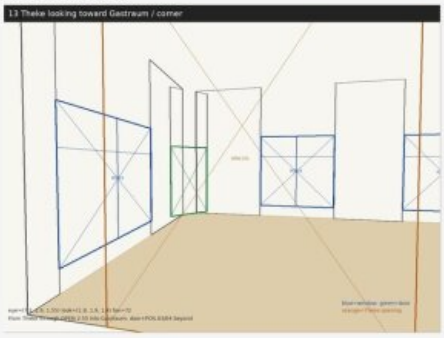


13 Theke looking toward Gastraum / corner

Plan + Kamera



Blockout (Geometrie)



Symbolbild-Render



Objektbeschreibung

***** Ihre Adresse an der Ecke – Exklusives Geschäftslokal Elisabethstraße / Merangasse *****

Manche Flächen muss man sich erst schönreden – **diese nicht**. Ein Gründerzeit-Eckhaus mit Charakter, Schaufenster zu zwei Straßenseiten, eine Ecke, die man nicht übersieht, und ein Haus, das gerade umfassend umgebaut und saniert wird: Hier bekommt Ihre Idee den Auftritt, den sie verdient – ob Café, Bistro, Shop, Showroom, Studio, Büro oder Praxis.

Zur **Vermietung** gelangt ein **vielseitiges Geschäftslokal mit 82,24 m² im Erdgeschoss**, in markanter **Ecklage an der Elisabethstraße und der Merangasse** in Graz-Leonhard. Die freistehende Ecke macht Ihr Konzept für Passantinnen und Passanten sofort wahrnehmbar und verleiht dem Lokal eine Präsenz, die in der zweiten Reihe kaum zu finden ist.

Herzstück ist der **großzügige Gastraum / Hauptraum mit 40,81 m²** – hell, offen und flexibel nutzbar als Gastraum, Verkaufsfläche, Ausstellungsraum oder Arbeitsbereich. Daran schließt die **Theke mit 19,10 m²** an: im Plan als Thekenbereich vorgesehen, ebenso geeignet als Beratungs-, Empfangs- oder Kassenbereich. Dazu kommt die **Küche mit 15,01 m²** – **für Gastronomie ein echtes Plus**, für andere Nutzungen ein praktischer Neben- oder Vorbereitungsraum. Parkett im Gastraum und Thekenbereich schafft eine warme, einladende Atmosphäre; Fliesen in Küche und Sanitärräumen sind pflegeleicht. **Neue Holzfenster mit 3-fach-Verglasung** holen viel Tageslicht herein und dämpfen den Straßenlärm.

Auch an Gäste, Kundschaft und Team ist gedacht: ein **barrierefreies WC** (3,59 m²) samt Vorraum (3,23 m²) sowie ein Herren-WC (1,75 m²). Im Innenhof stehen zusätzlich ein **Lager (3,30 m²)** und ein **Müllraum (14,15 m²)** zur Verfügung.

Das Haus wird derzeit umfassend umgebaut und saniert (Um- und Zubau mit 9 Wohnungen und Gastrobereich). Das Geschäftslokal steht voraussichtlich **ab dem 3./4. Quartal 2027 zur Miete** zur Verfügung – Sie starten also in einem erneuerten Gebäude, mit neuen Nachbarinnen und Nachbarn direkt über Ihrem Lokal und dem Charme eines historischen Eckhauses, das für die Zukunft fit gemacht wird.

Hinweis: Einzelne Innenansichten im Inserat sind **Symbolbilder / Visualisierungen** und dienen der Veranschaulichung möglicher Nutzungen; sie entsprechen nicht dem fertigen Ausbauzustand.

Highlights der Immobilie

- **Exklusive Ecklage** Elisabethstraße / Merangasse mit Sichtbarkeit von zwei Seiten

- **82,24 m² Geschäftslokal** im Erdgeschoss eines Gründerzeit-Eckhauses
- **Vielseitig nutzbar:** Café, Bistro, Bar, Shop, Showroom, Studio, Büro, Praxis oder Dienstleistung
- Raumaufteilung laut Plan: Gastraum/Hauptraum 40,81 m², Theke 19,10 m², Küche 15,01 m², barrierefreies WC 3,59 m², Herren-WC 1,75 m², Vorraum 3,23 m²
- Zusätzlich **Lager (3,30 m²) und Müllraum (14,15 m²) im Innenhof**
- **Plus für Gastronomie:** Küche und Thekenbereich im Grundriss bereits vorgesehen
- Parkett im Haupt- und Thekenbereich, Fliesen in Küche und WC
- Neue Holzfenster mit 3-fach-Verglasung
- **Haus wird aktuell umgebaut/saniert** – Vermietung voraussichtlich ab **3./4. Quartal 2027**

Ob Café, Shop oder Studio: Diese Ecke wartet auf Ihre Idee. Sichern Sie sich den Standort und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 88221902.

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 <75m
Apotheke <450m

Klinik <250m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <350m
Universität <75m
Höhere Schule <925m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <375m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.025m
Bahnhof <1.175m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap