Geschäftslokal in Grazer Innenstadtlage | 82,74 m² – erweiterbar auf 102,16 m² | Parkplatz optional



Objektnummer: 8524/251

Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1894
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,74 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 237,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaltmiete (netto)	1.489,32 €
Kaltmiete	1.718,23 €
Miete / m²	18,00 €
Betriebskosten:	183,37 €
Heizkosten:	64,54 €
USt.:	356,55 €

Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

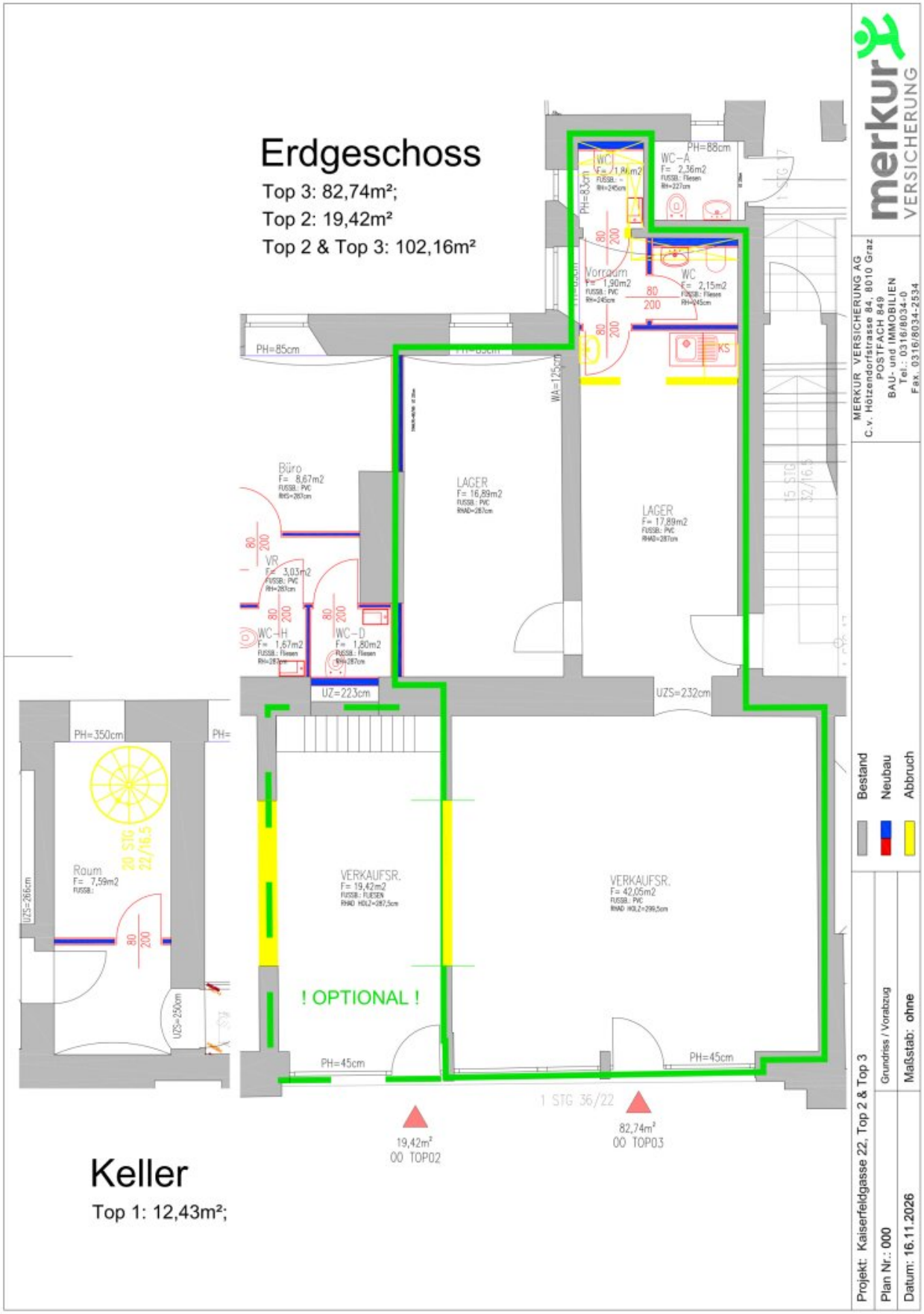


Leo Kerschenbauer

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84
8010 Graz

T

Ge
Ve


Erdgeschoss
Top 3: 82,74m²;
Top 2: 19,42m²
Top 2 & Top 3: 102,16m²
WC
F= 1,81m2
WC-A
F= 2,36m2
PH=88cm
PH=83cm
Vorraum
F= 1,90m2
WC
F= 2,15m2
KS
PH=85cm
WA=125cm
Büro
F= 8,67m2
LAGER
F= 16,89m2
LAGER
F= 17,89m2
VR
F= 3,03m2
WC-H
F= 1,67m2
WC-D
F= 1,80m2
UZ=223cm
UZS=232cm
PH=350cm
Raum
F= 7,59m2
20 STG 22/16.5
UZS=266cm
UZS=250cm
VERKAUFSR.
F= 19,42m2
VERKAUFSR.
F= 42,05m2
! OPTIONAL !
PH=45cm
PH=45cm
1 STG 36/22
19,42m²
00 TOP02
82,74m²
00 TOP03
Keller
Top 1: 12,43m²;
MERKUR VERSICHERUNG AG
C.v. Hötzendorfstrasse 84, 8010 Graz
POSTFACH 849
BAU- und IMMOBILIEN
Tel.: 0316/8034-0
Fax. 0316/8034-2534
Bestand
Neubau
Abbruch
Projekt: Kaiserfeldgasse 22, Top 2 & Top 3
Grundriss / Vorabzug
Plan Nr.: 000
Maßstab: ohne
Datum: 16.11.2026

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein attraktives Geschäftslokal in der **Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz**, in zentraler Innenstadtlage.

Das Geschäftslokal (Top 3) wird im Zuge der Neuvermietung entsprechend adaptiert und umgebaut. Dabei besteht die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Anforderungen zukünftiger Mieter nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

So bietet sich die Gelegenheit, die Geschäftsfläche optimal an das jeweilige Nutzungskonzept und die betrieblichen Bedürfnisse anzupassen.

Die im Erdgeschoss gelegene Geschäftsfläche verfügt über eine **Nutzfläche von 82,74 m²** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt bietet einen großzügigen Verkaufsraum mit ca. 42 m², zwei separate Lagerräume sowie einen Sanitärbereich. Die praktische Raumgestaltung eignet sich ideal für Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen oder als Schauraum.

Flexible Erweiterungsmöglichkeit: Der angrenzende Verkaufsraum mit einer Fläche von **19,42 m² kann gegen Aufpreis optional dazu gemietet werden**. Dadurch lässt sich die gesamte Geschäftsfläche auf **102,16 m²** erweitern und individuell an die betrieblichen Anforderungen anpassen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **einen Parkplatz separat anzumieten**.

Stammdaten

- **Adresse:** Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz
- **Objektart:** Geschäftslokal
- **Nutzungsart:** Gewerbe

- **Geschoss:** Erdgeschoss
- **Nutzfläche Top 3:** 82,74 m²
- **Optionaler Verkaufsraum (Top 2):** 19,42 m² gegen einen Aufpreis von **349,56 €** netto
- **Gesamtnutzfläche bei gemeinsamer Anmietung:** 102,16 m²
- **Räumlichkeiten:** Verkaufsraum, zwei Lagerräume, Sanitärbereich
- **Parkplatz:** Optional können Sie für **120 €** netto einen Parkplatz anmieten
- **Keller:** Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit einer Fläche von **7,59 m²** zur Verfügung, welches bereits im Preis mit **45,54 €** netto inkludiert ist.

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap