Vielseitiges Geschäftslokal in Grazer Innenstadtlage | 82,36 m² – optional erweiterbar auf 101,78 m²



Objektnummer: 8524/250

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)	1.482,48 €
Kaltmiete	1.749,48 €
Miete / m²	17,92 €
Betriebskosten:	192,42 €
Heizkosten:	64,24 €
USt.:	362,75 €

Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

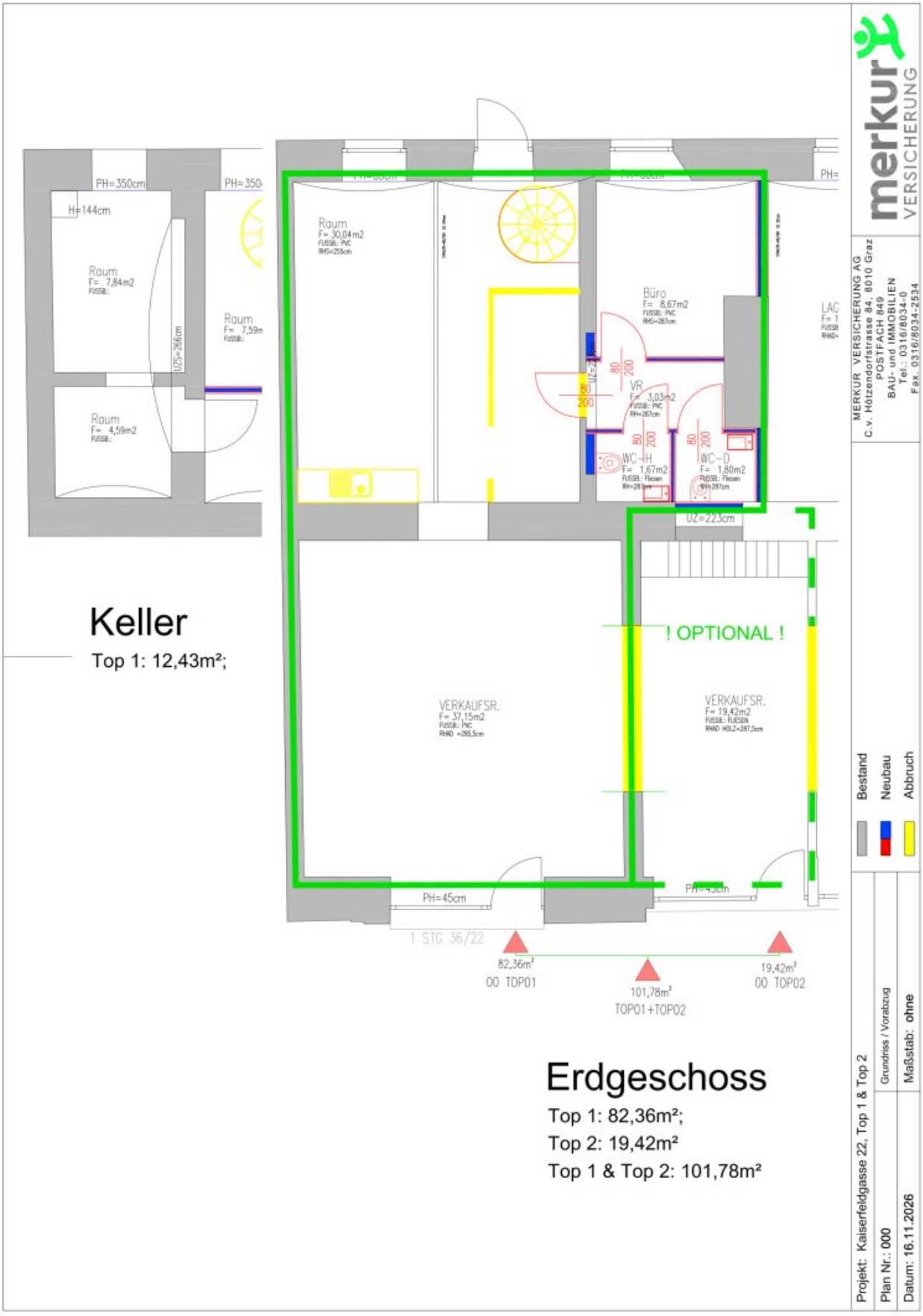


Leo Kerschenbauer

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

T

Ge
Ve



Keller

Top 1: 12,43m²;

Erdgeschoss

Top 1: 82,36m²;

Top 2: 19,42m²

Top 1 & Top 2: 101,78m²

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

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

Die im Erdgeschoss gelegene Geschäftsfläche verfügt über eine **Nutzfläche von 82,36 m²** und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt bietet einen geräumigen Verkaufsraum mit ca. 37 m², einen weiteren Raum mit ca. 30 m² sowie ein separates Büro und eigene Sanitäranlagen.

Individuelle Adaptierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten:

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

Ob Raumaufteilung, Ausstattung oder Gestaltung – gerne können persönliche Vorstellungen in die Planung einfließen und nach gemeinsamer Abstimmung umgesetzt werden. So bietet sich die Gelegenheit, die Geschäftsfläche optimal an das jeweilige Geschäftskonzept anzupassen.

Flexible Erweiterungsmöglichkeit:

Der angrenzende Verkaufsraum (Top 2) mit einer Fläche von **19,42 m² ist nicht im regulären Mietpreis enthalten**, kann jedoch bei Bedarf für **349,56 €** netto angemietet werden.

Dadurch besteht die Möglichkeit, die Geschäftsfläche von 82,36 m² auf insgesamt 101,78 m² zu erweitern und optimal an die individuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen.

Stammdaten

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

- **Nutzungsart:** Gewerbe
- **Geschoss:** Erdgeschoss
- **Nutzfläche Top 1:** 82,36 m²
- **Optionaler Verkaufsraum (Top 2):** 19,42 m² gegen einen Aufpreis von **349,56 €**
- **Gesamtnutzfläche bei gemeinsamer Anmietung:** 101,78 m²
- **Räumlichkeiten:** Verkaufsraum, zusätzlicher Raum, Büro, Vorraum und Sanitäranlagen
- **Keller:** Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit einer Fläche von **12,43 m²** zur Verfügung, welches bereits im Preis mit **74,58 €** 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