

## **Geschäftsfläche mit historischem Flair in der Altstadt von Graz**



**Objektnummer: 3160**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	149,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.214,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,81 €
<b>Heizkosten:</b>	224,87 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

angegebene Gesamtmiete - NETTO

## Ihr Ansprechpartner



### Daniela Fallmann

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 4220866  
H +43 664 4220866

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













## Objektbeschreibung

Diese attraktive Geschäftsfläche mit einer **Nutzfläche von rund 150 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über **zwei Ebenen** und befindet sich in einer **hochfrequentierten Lage der Grazer Altstadt** – ideal für Einzelhandel, Modeboutique oder ähnliche Nutzung.

Die Einheit überzeugt durch **großzügige Verkaufsflächen**, die eine **vielfältige Präsentation Ihrer Produkte** ermöglichen. Zudem ist ausreichend **Platz für Umkleibereiche** vorhanden, was sich besonders für den **Bekleidungsverkauf** optimal eignet.

Die gesamte Fläche ist **klimatisiert**, was für ein angenehmes Raumklima – auch an heißen Tagen – sorgt. Die **Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme**.

Die Kombination aus stilvollem Altbauflair, moderner Ausstattung und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für Ihr Geschäftsvorhaben.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ich freue mich darauf Ihnen nähere Details zu erzählen.

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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