



Innenhof

Objektnummer: 109251615

Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1860
Zustand:	Teil_vollsaniert
Gesamtfläche:	238,80 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Gesamtmiete	11.556,96 €
Kaltmiete (netto)	8.835,60 €
Kaltmiete	9.630,80 €
Miete / m²	37,00 €
Betriebskosten:	795,20 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

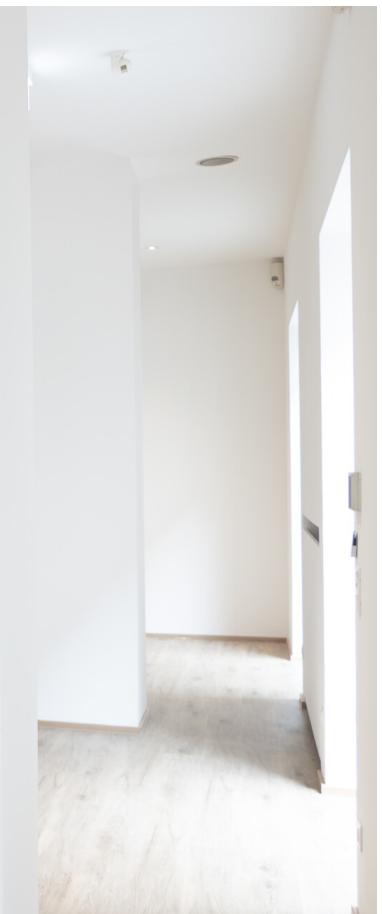


Swjatoslaw Sumann

Grieskai 2/10
8020 Graz

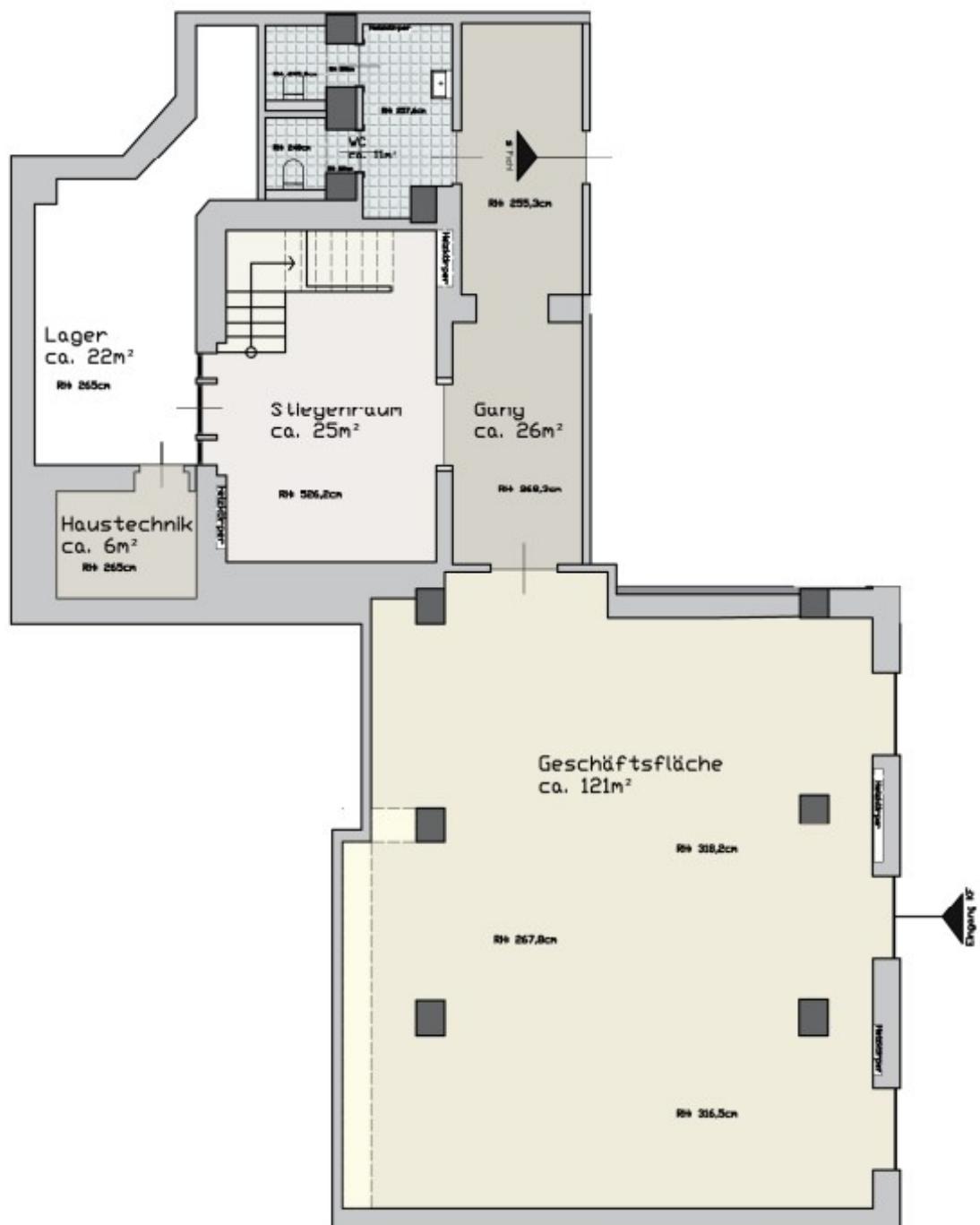
T 004366488962190

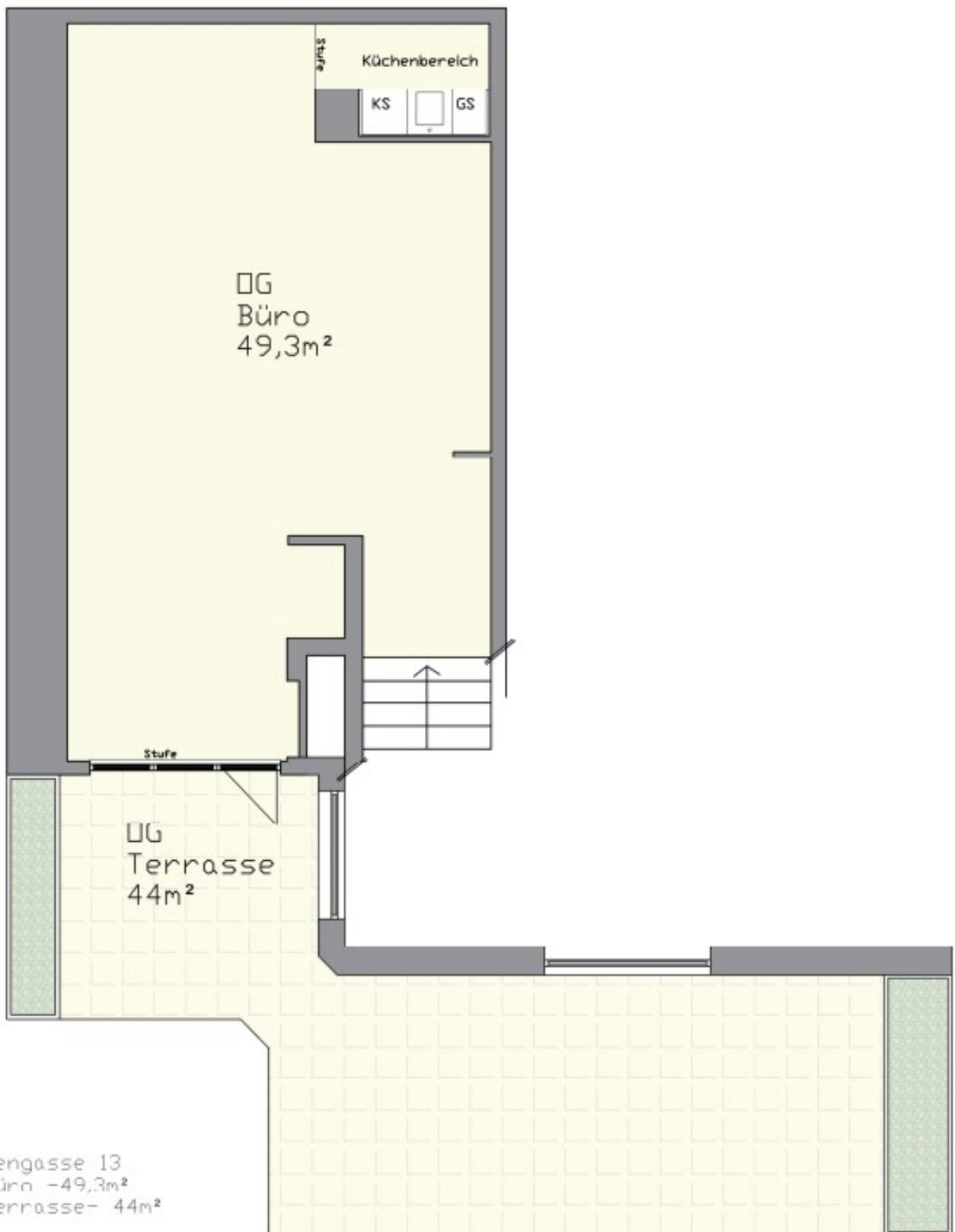
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

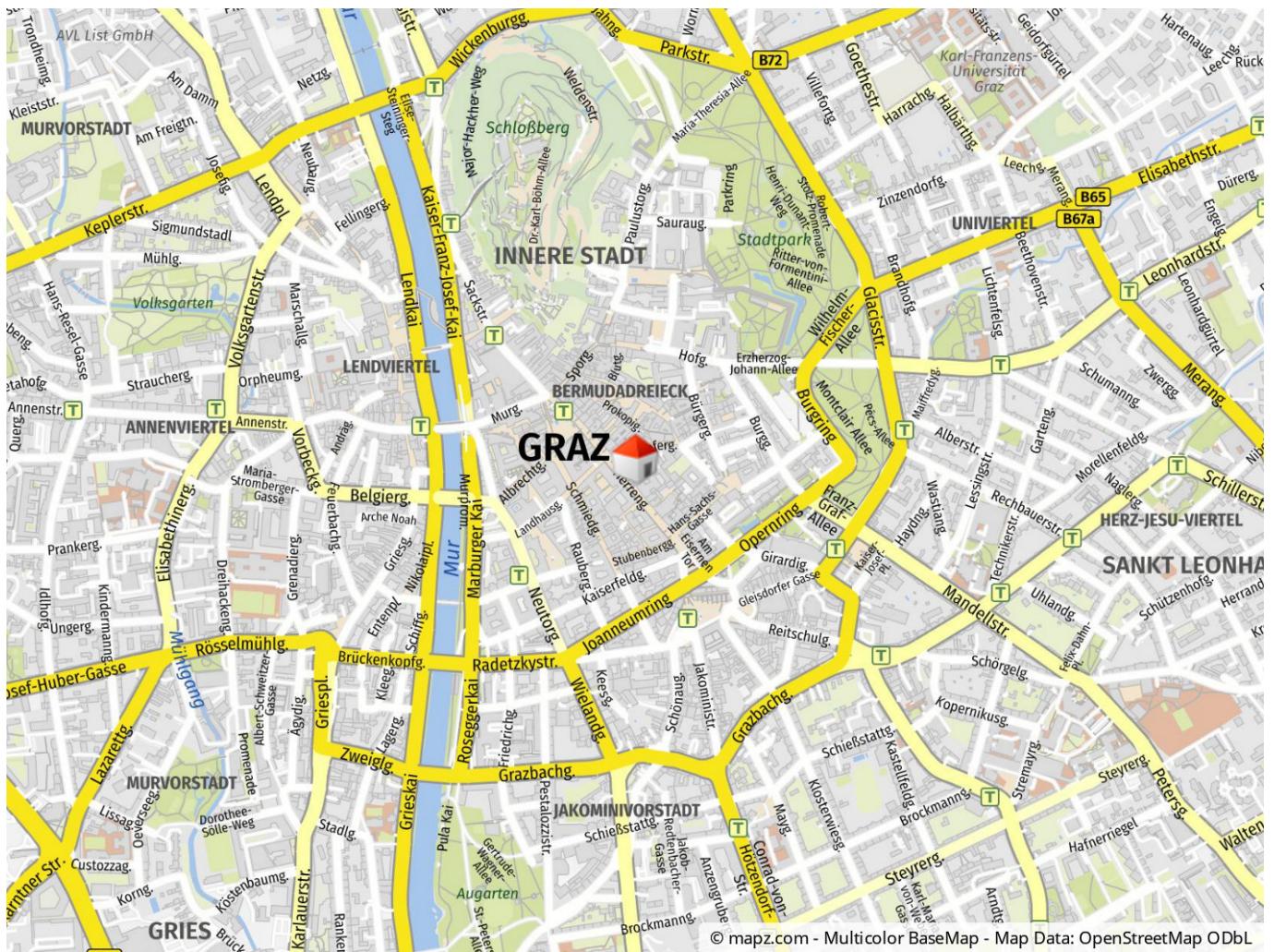












Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsfläche in bester Innenstadtlage von Graz – Herrengasse 13 Inmitten der belebten Grazer Innenstadt bietet sich ab Oktober 2025 die seltene Gelegenheit, eine äußerst repräsentative Geschäftsfläche in absoluter Toplage anzumieten. Die Fläche befindet sich im Innenhof eines historischen Gebäudes mit direktem Zugang zur hochfrequentierten Herrengasse – einem der prominentesten Einkaufsstraßen der Stadt. Die rund 140 m² große Verkaufsfläche im Erdgeschoß überzeugt durch ihre großzügige Raumwirkung, klare Grundstruktur und hervorragende Sichtbarkeit. Dank mehrerer beleuchteter Werbeflächen und eines Schaukastens zur Herrengasse bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für einen professionellen Markenauftritt. Zusätzlich stehen bis zu 120 m² erweiterbare Flächen zur Verfügung: Ein Lagerraum, ein eigener Stiegenbereich sowie eine charmante Büroeinheit mit Küchenzeile und Terrasse können flexibel dazu gemietet werden – ideal für Konzepte, die Verkaufs-, Lager- und Backoffice-Funktionen an einem Ort vereinen möchten. Verfügbare Fläche: Nutzfläche 238 m²/Bruttofläche ca. 260 m² (inkl. Allgemeinfläche)
Nettomiete/m²/Monat: € 37,00 Betriebskosten/m²/Monat: € 3,33 inkl. HK-Akonto Gesamtmiete brutto/Monat: € 11.556,96 Befristung: 10 J. od. nach Vereinbarung; Vertragstyp: Untermiete