

**Attraktive Verkaufsfläche in Graz: 138,8 m<sup>2</sup> für 2.290,05 €  
mtl. – Ihr Geschäftserfolg wartet!**



IMG-20250311-WA0116

**Objektnummer: 1939/130345**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse 3
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	138,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaltmiete (netto)	1.526,80 €
Kaltmiete	1.797,33 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,00 €
Betriebskosten:	270,53 €
Heizkosten:	196,63 €
USt.:	398,80 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Sarkantyu**

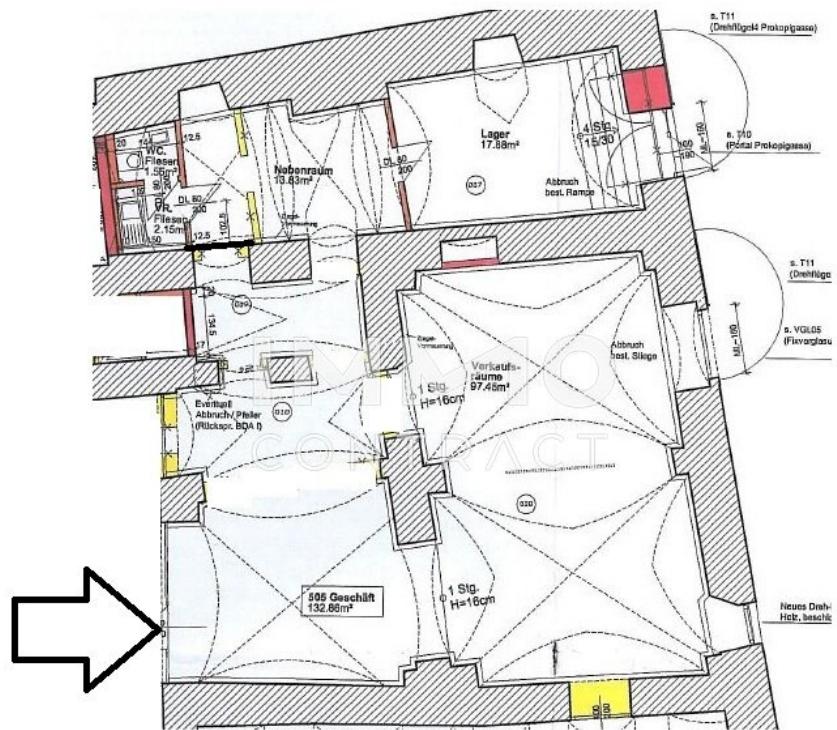
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 316 890 800









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Geschäftslocation im Herzen von Graz!

Diese attraktive Verkaufsfläche im begehrten Stadtteil 8010 Graz bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihr Einzelhandelsunternehmen. Mit einer großzügigen Fläche von 138,8 m<sup>2</sup> ist dieser Standort ideal, um Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen und Kunden zu begeistern. Die Miete von 2.290,05 € pro Monat ist nicht nur fair, sondern auch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für die zentrale Lage und die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung. Sie erreichen die Verkaufsfläche bequem mit dem Bus oder der Straßenbahn, und auch der Bahnhof ist nur einen Katzensprung entfernt. Dies sorgt nicht nur für eine hohe Kundenfrequenz, sondern auch für eine einfache Erreichbarkeit für Ihre Mitarbeiter und Lieferanten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Zukunft in dieser vielversprechenden Lage. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Vision verwirklichen!

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 <50m  
Apotheke <75m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <575m

### Kinder & Schulen

Schule <125m  
Kindergarten <375m  
Universität <250m  
Höhere Schule <200m

### Nahversorgung

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <350m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <100m

Autobahnanschluss <4.875m

Bahnhof <350m

Flughafen <9.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap