

## **Attraktives Geschäftslokal in Graz: Franziskanergasse 4 Top 9**



**Objektnummer: 1939/214970**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Nutzfläche:</b>	35,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaltmiete (netto)</b>	848,40 €
<b>Kaltmiete</b>	952,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,11 €
<b>USt.:</b>	190,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.429,04 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



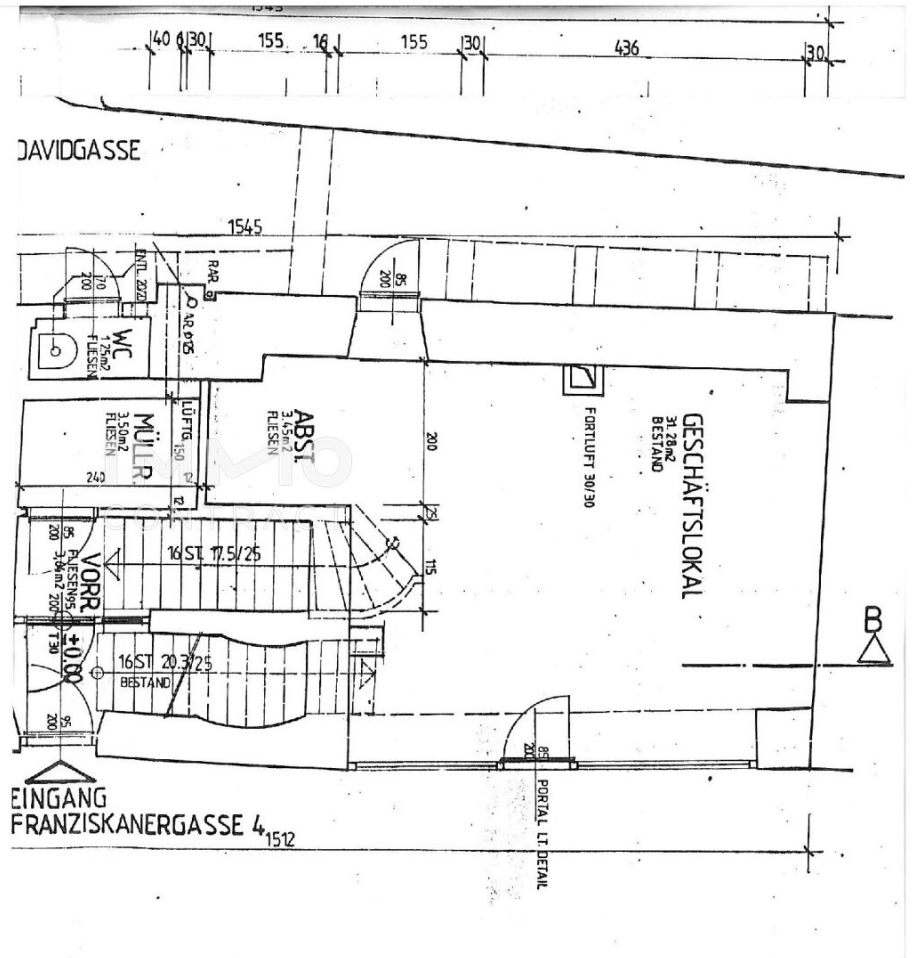
**Richard Böhm**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a  
8041 Graz

T +43 664 60008254  
H +43 664 60008254

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit im Herzen von Graz!

Präsentiert wird Ihnen ein attraktives Einzelhandelsgeschäft in bester Lage der steirischen Landeshauptstadt. Mit einer Fläche von 35,35 m<sup>2</sup> bietet dieses entkernte Geschäftslokal unzählige Möglichkeiten für kreative Köpfe, die ihren eigenen Traum vom eigenen Geschäft verwirklichen möchten.

Die Lage ist nicht nur zentral, sondern auch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Nähe zu Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie dem Bahnhof sind Sie und Ihre Kunden schnell und unkompliziert erreichbar. Dies garantiert eine hohe Besucherfrequenz und steigert die Sichtbarkeit Ihres Unternehmens.

In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie eine Vielzahl von wichtigen Einrichtungen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus – die Gesundheitsversorgung ist hier bestens gewährleistet. Außerdem befinden sich Schulen, Kindergärten und Hochschulen in der Nähe, was eine ideale Voraussetzung für eine lebendige und vielfältige Kundenstruktur schafft.

Die Nähe zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum sorgt dafür, dass Ihre Kunden nicht nur für Ihr Angebot kommen, sondern auch das breite Spektrum an Produkten und Dienstleistungen in der Umgebung nutzen. Dies fördert nicht nur die Kundenfrequenz, sondern auch die Attraktivität Ihres Geschäftsstandorts.

Nutzen Sie diese Chance, um Ihr Geschäft in einer der aufstrebendsten Städte Österreichs zu etablieren! Graz bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch ein dynamisches Umfeld für Unternehmer und Investoren. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie dieses Geschäftslokal nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Geschäft wartet bereits auf Sie!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap