

**Erfolg auf den ersten Blick: Gastronomiefäche mit  
höchster Sichtbarkeit!**



**Objektnummer: 8257/157**

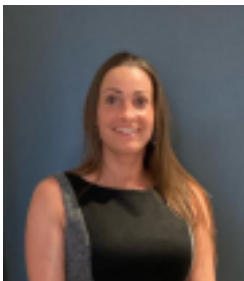
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Harter Straße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8101 Gratkorn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Gesamtfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,67
Miete / m <sup>2</sup>	15,00 €
Provisionsangabe:	

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8042 Graz

T +43 664 452 07 22

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



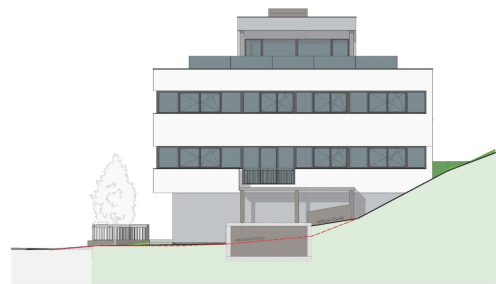
WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

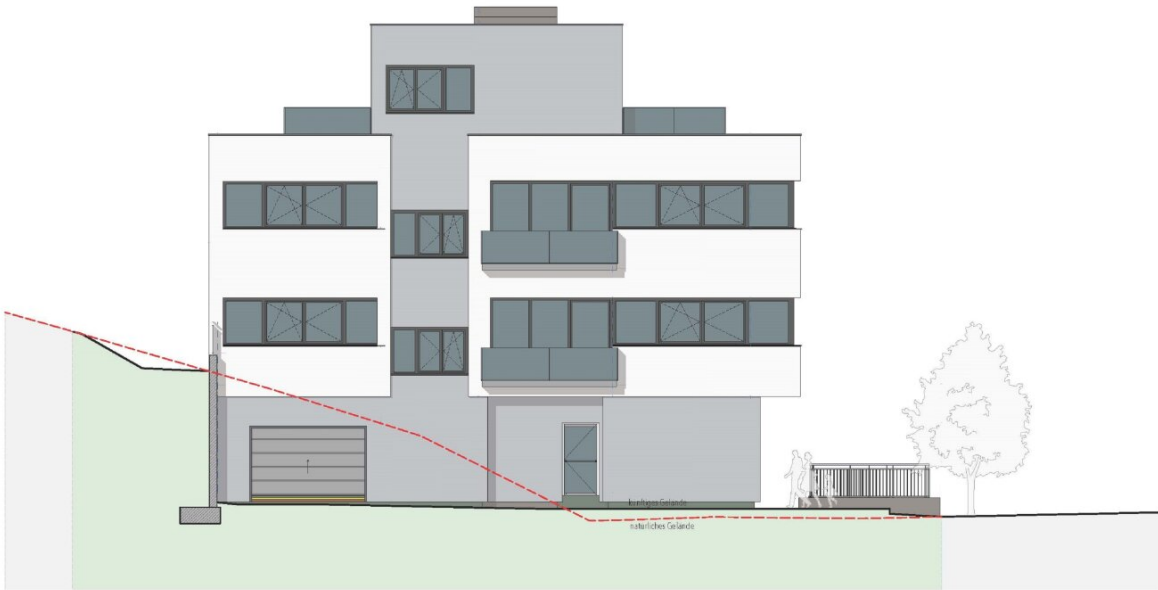




Frontansicht Bürokomplex



Seitenansicht Ost



**Seitenansicht West**



**Erdgeschoss Bürokomplex**



# Objektbeschreibung

## Attraktive Gastronomie-Einheit in idealer Frequenzlage zu vermieten – Ihre Chance nördlich von Graz Fuß zu fassen!

Ab Winter 2025 erwartet Sie hier ein komplett neuer, stilvoller und moderner Bürokomplex, mit einer angrenzenden Halle – der perfekte Standort für Ihren Traum eines Geschäftslokals.

### Ihr zukünftiger Kundenstamm

- Pendler: Perfekt geeignet, um **To-Go-Angebote** zu forcieren – ein Konzept, das an diesem Standort ein Selbstläufer werden könnte.
- Büro-Mieter: In den oberen Stockwerken des Bürogebäudes befinden sich zahlreiche Büros, deren Angestellte Ihre künftigen Stammgäste sein könnten.
- Gewerbemieter: Die benachbarte Halle bietet weiteren potenziellen Kundenverkehr.
- In der direkten Umgebung siedelten sich in den letzten Jahren zahlreiche Unternehmen an und ein Gastronomiebetrieb würde die Umgebung vervollständigen und bereichern.

### Flexible Gestaltungsmöglichkeiten

- **Fläche ab 53 m<sup>2</sup>**: Individuell anpassbar, mit großzügiger Auslagefläche und der Möglichkeit zu Lagerräumlichkeiten.
- **Erdgeschoss**: Beste Zugänglichkeit und maximale Sichtbarkeit.
- **Gestalten Sie Ihr Bistro nach Ihren Vorstellungen**: Von Anfang an mitplanen und Ihre persönlichen Ideen verwirklichen.

### Hervorragende Lage

- **Ideale Sichtbarkeit**: Direkt an der Zufahrt zu Gratkorn und in direkter Sichtweite der

ideal frequentierten Bundesstraße.

- **Hohe Frequenz:** Profitieren Sie von Pendlern, die täglich an Ihrem Standort vorbeifahren.

Sichern Sie sich schon jetzt diesen attraktiven Standort und starten Sie im Winter 2025 mit einem modernen Bistro in einer Top-Frequenzlage durch.

Kontaktieren Sie uns gleich für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin!

Machen Sie diesen Standort zu Ihrem neuen Erfolgstreiber!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap