

**Vermietetes Geschäft in zentraler Lage. - Rund 3,6 %  
Netto-Rendite. - Investment in Graz.**



**Objektnummer: 420**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	45,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,66 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	6,49 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	39,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	54,82 €
<b>USt.:</b>	12,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

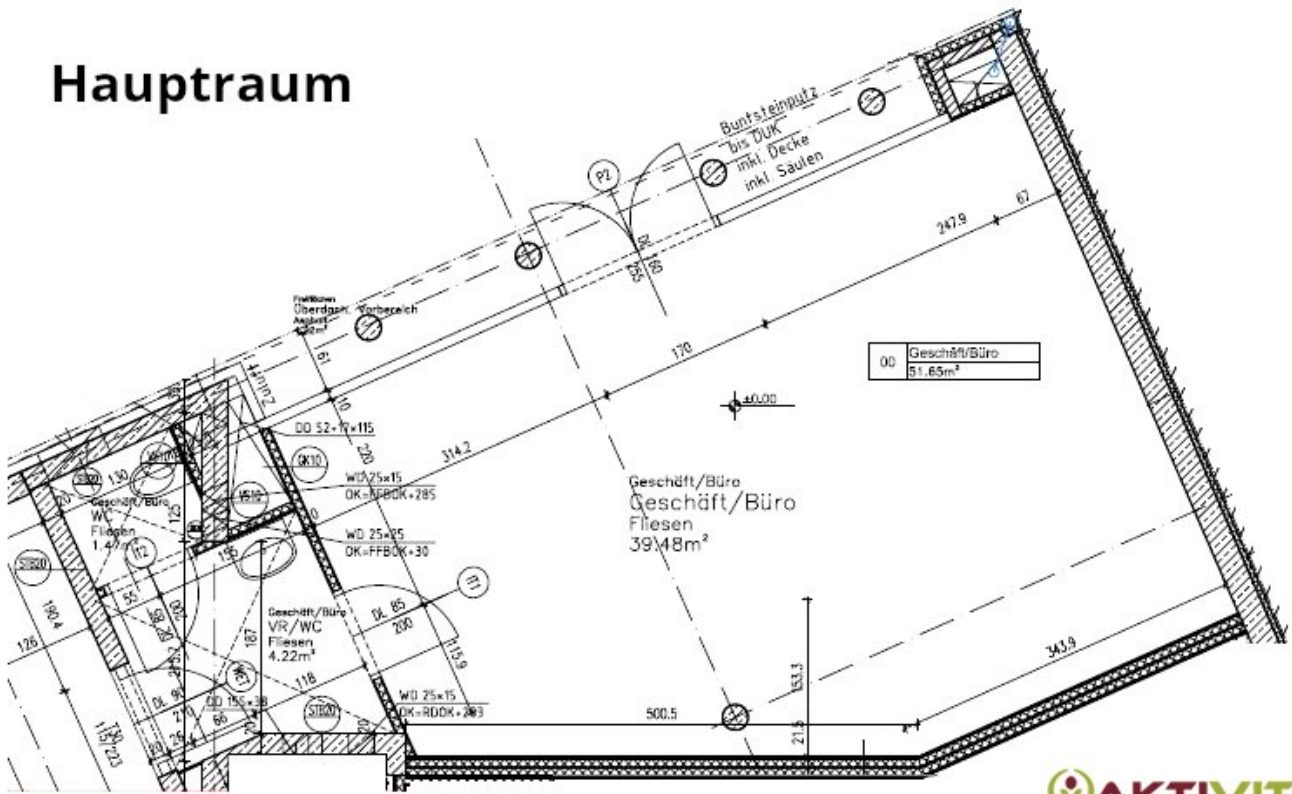


**Wilhelm Rossmair**

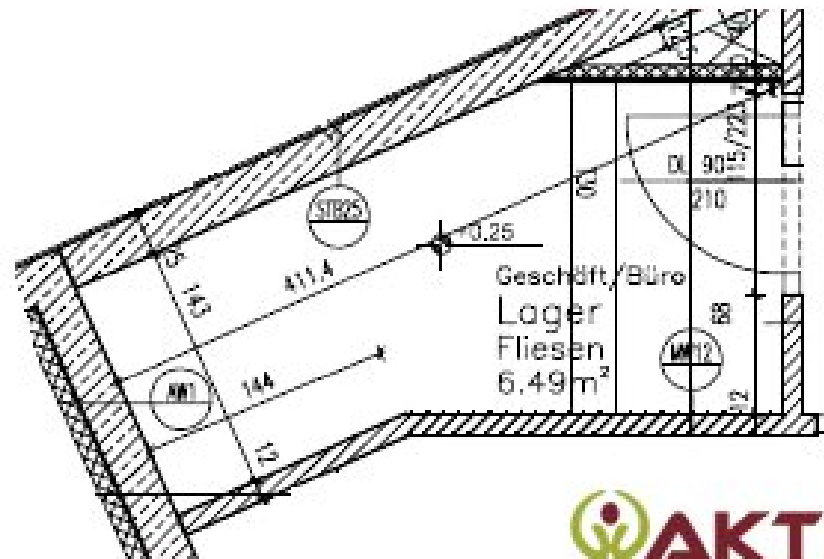
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz



# Hauptraum



# Lager



## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Geschäftslokal eignet sich hervorragend für verschiedenste Gewerbe.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage zwischen Hauptbahnhof und Lendplatz.

Das Geschäftslokal ist aktuell vermietet und erzielt rund 3,6 % Netto-Rendite.

Durch den modernen Bestand bietet sich so ein solides Investment in guter Grazer Lage.

### ***Die Vorteile dieses Geschäftslokals auf einen Blick:***

- Zentrale Frequenz-Lage zwischen Hauptbahnhof und Lendplatz.
- Attraktive Rendite ab dem ersten Tag.
- Sicherer Mieter - auch während Lockdowns geöffnet!
- Moderner und gepflegter Bestand.
- Große Schaufenster Straßenseitig.
- Barrierefrei und mit eigenem WC.
- Zusätzlicher Lagerraum in getrenntem Bereich.

### **DAS GESCHÄFTSLOKAL**

Das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß und bietet einen barrierefreien Zugang und große straßenseitige Fensterflächen.

Das Geschäft besteht aus einem großen Hauptraum mit rund 44 m<sup>2</sup>.

Weiters gibt es ein WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>) und einen getrennten Lagerraum mit rund 6,5 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche.

Der Lagerraum ist nur wenige Meter entfernt und ebenfalls im Erdgeschoß.

Der Zugang zum Geschäft ist sowohl durch eine große Tür straßenseitig als auch durch einen Zugang im Haus möglich.

An diesem frequentierten Standort sind verschiedenste Branchen sehr gut vorstellbar.

KFZ Stellplätze befinden sich direkt vor dem Geschäft im öffentlichen Raum (blaue Zone).

## **DIE VERMIETUNG.**

Das Geschäftslokal ist aktuell vermietet und erzielt so eine jährliche Netto-Miete von rund € 6.680,-.

Dies entspricht einer Netto-Rendite von rund 3,6 %.

Der Mieter ist besonders "krisensicher" und darf auch während Lockdowns geöffnet halten.

Die Betriebskosten von aktuell rund € 95 (brutto, inkl. USt.) werden vom Mieter zusätzlich bezahlt.

Die Strom- und Heizkosten werden ebenfalls gesondert abgerechnet.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap