

Inserat ID: 184654

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 33

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:€

Straße:

8053 Graz

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Nutzfläche: 1264.99m<sup>2</sup>

Grundfläche: 6313m<sup>2</sup>

## Repräsentative Gewerbeeinheit im Neubauprojekt ?

**ideal für Nahversorger oder Handel - 1.265 m<sup>2</sup>**

**ebenerdiges Geschäftslokal mit Top-Sichtlage in**

**Graz-Wetzelsdorf**



Repräsentative Gewerbeeinheit im Neubauprojekt ? ideal für Nahversorger oder Handel - 1.265 m<sup>2</sup>  
ebenerdiges Geschäftslokal mit Top-Sichtlage in Graz-Wetzelsdorf

Im beliebten Grazer Stadtteil Wetzelsdorf entsteht derzeit ein modernes Neubauprojekt mit Mischnutzung. Im Erdgeschoß wird eine attraktive Gewerbeeinheit mit rund 1.265 m<sup>2</sup> Nutzfläche realisiert, die sich ideal für Nahversorgung, Einzelhandel oder ähnliche Nutzungskonzepte eignet.

Die Einheit befindet sich in einem architektonisch anspruchsvollen Neubauensemble und profitiert von einer starken Wohn- und Kundenfrequenz durch die 63 darüberliegenden Mietwohnungen sowie die ausgezeichnete Lage im Westen von Graz.

### Key Facts

Nutzfläche Gewerbeeinheit: ca. 1.264,99 m<sup>2</sup>

Nutzung: ideal für Lebensmittelhandel, Nahversorgung oder Dienstleistungsbetriebe

Parkplätze: insgesamt 112 Stellplätze im Projekt (29 im EG und 83 Tiefgaragenplätze) davon 29 für Kund:innen und Mitarbeiter:innen im Erdgeschoss verfügbar) Bei Bedarf kann eine Erweiterung der Stellplatzanzahl individuell vereinbart werden.

Objektart: Neubau ? Erstbezug

Mietvertragsgestaltung: flexibel; langfristige Nutzung möglich

### Highlights

Moderne Neubauqualität in einer stark frequentierten Wohnlage

Ebenerdiger Zugang mit großzügigen Glasfronten und sehr guter Sichtbarkeit

Hohe Ertragssicherheit durch Mischnutzung mit darüberliegenden Wohnungen

Attraktive Kundenfrequenz durch dichte Wohnbebauung und gute Verkehrsanbindung

Tiefgarage und Außenstellplätze für Kunden und Mitarbeiter

Baubewilligung bereits erteilt ? kurzfristiger Mietbeginn nach Fertigstellung möglich

Fertigstellung voraussichtlich 18 Monate nach Baustart

### Lage & Umfeld

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Neubauprojekts im Grazer Bezirk Wetzelsdorf, einem gefragten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

Nahversorger, Gastronomie und medizinische Einrichtungen

Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote

Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus & Straßenbahn) mit direkter Verbindung ins Zentrum

Rasche Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofs sowie der Autobahnen A2 und A9

Die Lage an einer wichtigen Verkehrsachse garantiert beste Sichtbarkeit und optimale Erreichbarkeit für Kund:innen und Lieferanten.

Projektstatus

Das Projekt befindet sich in der finalen Planungs- und Vorbereitungsphase. Die baubehördliche Genehmigung liegt vor, der Baustart kann zeitnah erfolgen. Die Fertigstellung der Gewerbefläche ist innerhalb von 18 Monaten nach Baustart vorgesehen.

Fazit

Diese moderne Gewerbeeinheit bietet eine repräsentative, flexible und gut erreichbare Fläche im Erdgeschoß eines hochwertigen Neubauprojekts. Ein idealer Standort für Nahversorger, Einzelhandel oder Dienstleister, die von einer stabilen Wohnumgebung, hoher Sichtbarkeit und nachhaltiger Standortqualität profitieren möchten.

Renderings und Symbolbilder dienen der Veranschaulichung. Änderungen vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 6313m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 1264.99m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at