# Top Geschäftslokal 45m² in 8042 Graz, zentral, gepflegt, mit Kellerabteil




Frontansicht

## Objektnummer: 2077/420

## Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Sankt Peter Hauptstraße 61 |
| **Art:** | Einzelhandel |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8042 Graz |
| **Baujahr:** | 1958 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 45,45 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Keller:** | 8,33 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 76,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,08 |
| **Kaltmiete (netto)** | 522,67 € |
| **Kaltmiete** | 723,49 € |
| **Miete / m²** | 11,50 € |
| **Betriebskosten:** | 200,82 € |
| **USt.:** | 144,69 € |
| **Provisionsangabe:** | |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14, Top 25
8010 Graz

T +43 676 6742503

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








ZAHNÄRZTIN


IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte
IHR ANSPRECHPARTNER
Michael
Hackl
real estate agent
TELEFON / MOBIL
+43 676 6742503
E-MAIL
michael.hackl@immotaurus.at
IMMOTAURUS Living &
Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14/25
(4. Stock), 8010 Graz
www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at
Website
Instagram


Vorraum
WC
Geschäft
42,43 m²

# Objektbeschreibung

**Geschäftslokal im ikonischen „Schimautz-Gebäude“**

## Standort mit Strahlkraft und Tradition

Das gegenständliche Geschäftslokal befindet sich im lokal weithin bekannten **„Schimautz-Gebäude“** – einem Objekt, das im Bezirk seit Jahrzehnten für Beständigkeit, handwerkliche Qualität und wirtschaftliche Stabilität steht. Die Liegenschaft hat sich als fixer Bestandteil der Nahversorgung etabliert und genießt einen ausgezeichneten Ruf.

Während der traditionsreiche Name Vertrauen schafft, setzt dieses spezifische Lokal auf einen der modernsten Trends im Einzelhandel: **automatisierte Nahversorgung mit 24/7-Betrieb**.

## Die Ecklage – maximale Sichtbarkeit

Die besondere Stärke dieses Standorts liegt in seiner markanten Eckposition direkt an der Kreuzung **St. Peter Hauptstraße / Petersbergenstraße**.

- Hervorragende Werbewirksamkeit durch Ecklage
- Maximale Sichtbarkeit für tausende Autofahrer täglich
- Hohe Aufmerksamkeit durch dauerhafte Verkehrsfrequenz

Die Position garantiert eine starke Außenwirkung und sorgt für nachhaltige Kundenpräsenz – sowohl spontan als auch gezielt.

## Zielgruppe & Frequenzpotenzial

Der Standort überzeugt durch eine ideale Kombination aus:

- **Hoher Autofrequenz** (Pendlerverkehr)
- **Dichter Fußgängerfrequenz** durch umliegende Wohnanlagen
- Laufkundschaft aus dem direkten Umfeld

Diese Struktur macht das Objekt besonders attraktiv für ein **automatisiertes Verkaufskonzept**, das unabhängig von Öffnungszeiten funktioniert und den Bedürfnissen

moderner Konsumenten nach Flexibilität und schneller Versorgung entspricht.

## Umfeld & Synergien

Im Gebäude selbst befinden sich Gastronomiebetriebe sowie etablierte Fachunternehmen. Dadurch entsteht eine konstante Grundfrequenz über den gesamten Tag hinweg.

Die Synergien innerhalb des Hauses sorgen dafür, dass das „Schimautz-Gebäude“ als lebendiger Treffpunkt wahrgenommen wird – ein klarer Standortvorteil für jedes Handelskonzept.

Der derzeitige Mieter betreibt erfolgreich einen **Automatenladen**, was die Eignung des Standorts für automatisierte Nahversorgung eindrucksvoll unterstreicht.

## Objektdetails

- Nutzfläche: ca. 45 **m²**
- Funktionaler Grundriss mit optimal nutzbarer Verkaufsfläche
- Zugeordneter Kellerraum als zusätzliche Lagerfläche
- Gute Sichtbarkeit der Auslagen-/Automatenflächen

## Parkmöglichkeiten

Direkt vor dem Lokal befinden sich **Kurzparkmöglichkeiten**, die eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit für Kunden gewährleisten – ein wesentlicher Vorteil insbesondere für Kurzbesuche und Spontankäufe.

## Fazit

Dieses Geschäftslokal vereint:

? Traditionsstandort mit ausgezeichnetem Ruf

? Moderne Handelsform (Automatisierung / 24/7-Konzept)

? Frequenzstarke Ecklage

? Synergieeffekte im Haus

? Optimale Größe für effiziente Flächennutzung

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 <175m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <2.700m

**Kinder & Schulen**
Schule <425m
Kindergarten <300m
Universität <675m
Höhere Schule <800m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <200m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <75m
Straßenbahn <225m
Autobahnanschluss <2.625m
Bahnhof <1.900m
Flughafen <8.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap