4,50 % Nettorendite: Krisensichere Facharztordination mit unbefristetem Mietvertrag in Graz St. Peter



Objektnummer: 2077/427

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Peter Hauptstraße 61
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	112,40 m²
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.003,56 €
Betriebskosten:	580,42 €
USt.:	116,08 €

Provisionsangabe:

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

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

T +43 660 449 39 69

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






ZAHNÄRZTIN


SCHIMAUTZ
SCHIMAUTZ
SCHIMAUTZ


























MUNDWERK







IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER

Gregor
Andrekowitsch

head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH

Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz

www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


N
Röntgen-
raum
Wartebereich
Raum 4
Flur
Patienten-
WC
Mitarbeiter/
WC
Behandlungs-
raum 3
Behandlungs-
raum 2
Behandlungs-
raum 1
Empfang
112,40 m²
Aufenthalts-
raum
McGrundriss

Objektbeschreibung

Unbefristet vermietete Facharztordination im Grazer „Schimautz-Haus“

I. INVESTMENT-ECKDATEN

Dieses Objekt bietet Investoren eine erstklassige Performance in einer wertstabilen Assetklasse. Alle Werte verstehen sich, sofern nicht anders angegeben, als Nettobeträge.

- **Kaufpreis:** € 450.000,00
- **Nettorendite:** ca. 4,50 %
- **Nettomiete / Monat:** € 1.685,41 netto (€ 14,99 / m²)
- **Betriebskosten / Monat:** € 580,42 (netto)
- **Fläche lt. NWG:** 112,40 m²
- **Mietverhältnis:** Unbefristet vermietet
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss (Lift / Barrierefrei)

Zusatz-Asset (Tiefgaragenstellplatz):

- **Kaufpreis:** € 23.000,00
- **Fläche:** 12,24 m²
- **Nettomiete / Monat:** € 55,94 netto

- **Nettomiete / Jahr:** € 671,28 netto

- **Rendite:** ca. 2,92 % p.a.

II. LAGEBESCHREIBUNG: Synergie-Hotspot „Schimautz-Haus“

Die Ordination befindet sich in einer der markantesten Lagen von Graz-St. Peter, direkt am strategischen Verkehrsknotenpunkt **St. Peter-Hauptstraße / Petersbergenstraße**.

- **Maximale Sichtbarkeit:** Die Lage am „Nadelöhr“ der Kreuzung garantiert eine extrem hohe tägliche Verkehrsauslastung und somit eine unschlagbare Präsenz im öffentlichen Raum.

- **Gelebter Branchenmix:** Das bekannte „Schimautz-Haus“ beherbergt im Erdgeschoss zahlreiche florierende Betriebe – vom namensgebenden Installateur über Beauty-Salons, Barber-Shops, eine Bestattung und einen Automatenladen bis hin zur Pizzeria. Dieser Mix sorgt für konstante Kundenströme und gegenseitige Synergien.

- **Infrastruktur:** Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn & Bus) ist exzellent. Parkmöglichkeiten für Patienten befinden sich direkt vor dem Haus (Grüne Zone).

III. DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG

Die Praxis wurde medizinisch optimiert gestaltet und ist durch einen Personenlift vollkommen stufenlos und barrierefrei erreichbar.

- **Empfang & Administration:** Großzügiger Eingangsbereich mit professionellem Anmelde-Counter.

- **Sanitär & Soziales:** Direkt am Empfang befindet sich die Patiententoilette. Für das Personal steht ein separater Aufenthaltsraum mit eigener, privater Toilette zur Verfügung.

- **Behandlungszentrum:**

    - **3 Behandlungsräume:** Alle Räume sind zentral gelegen und separat vom Flur aus begehbar.

    - **Interne Verbindung:** Die Räume sind im Inneren durch Türen miteinander verbunden, was effiziente Arbeitsabläufe und kurze Wege für das Personal ermöglicht.

- **Hygiene & Labor:** Ein 4. Raum wird aktuell als modernes **Hygiene-Center mit integrierter Teeküche** genutzt.

- **Wartebereich & Diagnostik:** Ein heller, offener Wartebereich befindet sich am Ende des Flurs (sowie zusätzliche Sitzplätze im Gang). Direkt angrenzend liegt ein separater Röntgenraum.

- **Grundriss**: Aktueller und realer Grundriss ist in Arbeit und wird nachgereicht. Vorhandene Version ist nicht Realzustand.

IV. AUSSTATTUNG & ZUSTAND

- **Klimatisierung:** Alle Räumlichkeiten sind für ein optimales Arbeitsklima voll klimatisiert.

- **Bodenbeläge:** Ein repräsentativer Parkettboden im Empfangsbereich sorgt für ein einladendes Ambiente; in den Behandlungsräumen ist ein hochwertiger, hygienischer und strapazierfähiger Vinylboden (Kunststoff) verlegt.

- **Fenster:** Moderne Verglasung mit gutem Schallschutz zur Hauptstraße.

V. FAZIT: Ein wirtschaftlich erstklassiges Geschäft

Diese Immobilie ist ein Paradebeispiel für ein sicheres Investment. Die Kombination aus der **unbefristeten Vermietung**, der attraktiven **Rendite von 4,50 %** und der markanten Lage in einem gewachsenen Geschäftszentrum wie dem Schimautz-Haus minimiert das Leerstandsrisiko und sichert langfristige Wertsteigerungen.

Die hervorragende Sichtbarkeit an einer der Hauptschlagadern von Graz macht dieses Objekt zu einer echten Rarität am gewerblichen Immobilienmarkt.

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten. Die genannten Renditeangaben sind Prognosewerte und hängen von der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung ab.

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