

## Sichtbarkeit pur: Hochrentable Gewerbeeinheit als Anlageobjekt an Grazer Hauptschlagader!



Objektnummer: 2077/436

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Peter Hauptstraße 61
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	123,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	2
Keller:	20,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,31
Kaufpreis:	258.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.084,17 €
Betriebskosten:	547,02 €
USt.:	109,40 €
Provisionsangabe:	

9.288,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living 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.

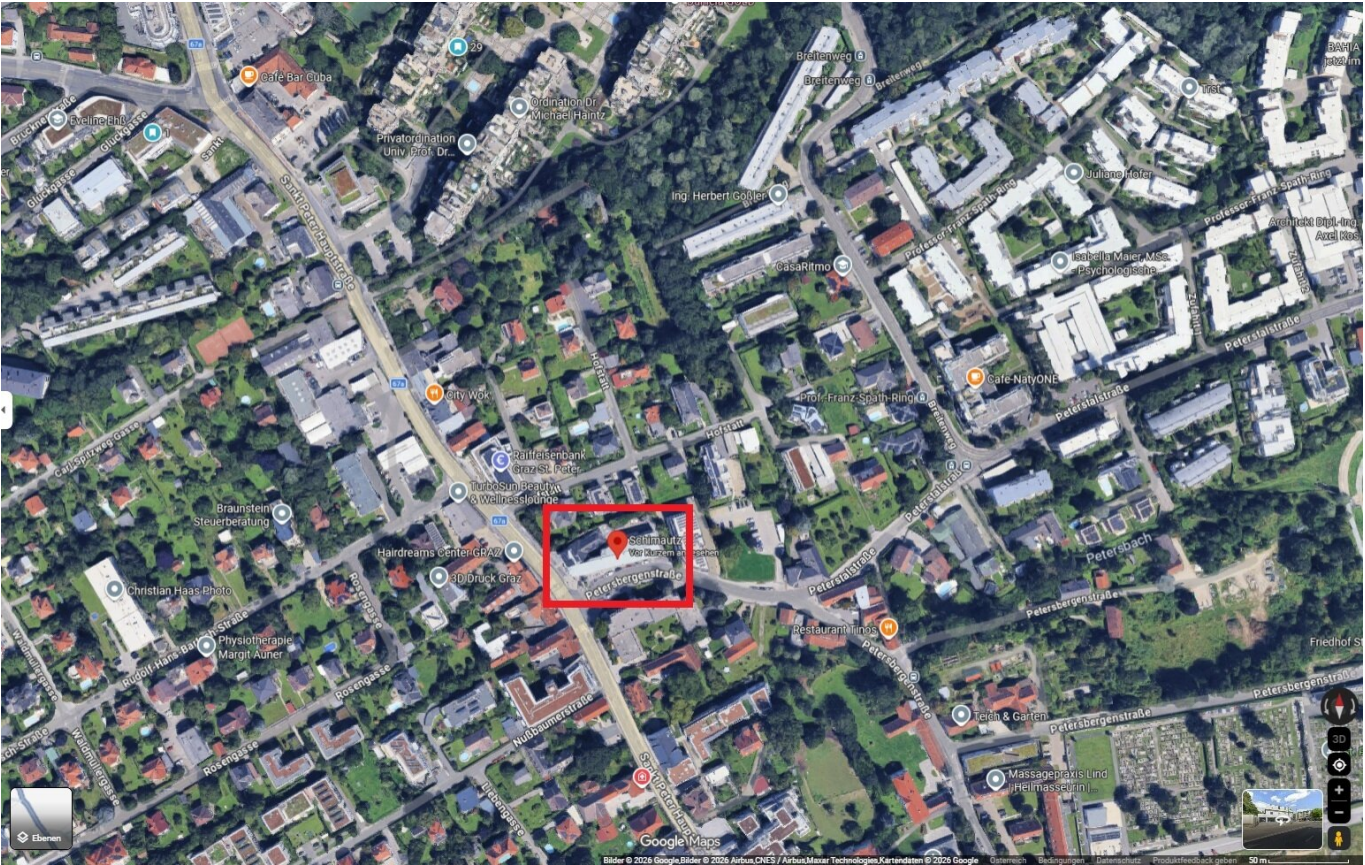














# Objektbeschreibung

EXPOSÉ: Renditestarkes Gewerbeinvestment in Graz-St. Peter

## I. INVESTMENT-ECKDATEN

Dieses Objekt bietet Investoren eine erstklassige Performance in einer wertstabilen Assetklasse. Die Kennzahlen unterstreichen die wirtschaftliche Attraktivität dieses Standortes.

- **Kaufpreis:** € 258.000,00 (= ca. € 2.084,17 / m<sup>2</sup>)
- **Nettorendite:** ca. 7,0 % p.a.
- **Nettomiete / Monat:** € 1.508,67 netto (€ 12,19 / m<sup>2</sup>)
- **Nettomiete / Jahr:** 18.104,04 netto
- **Betriebskosten / Monat:** € 547,02 (netto)
- **Nutzfläche:** 123,79 m<sup>2</sup> + 20,90 m<sup>2</sup> Lagerkeller
- **Mietverhältnis:** Befristet vermietet bis 30.04.2027 (Vermietetes Gewerbe, Gastronomie)

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

Das Objekt befindet sich in einer der markantesten Gewerbelagen von **Graz-St. Peter**, direkt am strategischen Verkehrsknotenpunkt St. Peter-Hauptstraße / Petersbergenstraße.

- **Maximale Frequenz:** Die Lage am „Nadelöhr“ der Kreuzung garantiert eine extrem hohe tägliche Verkehrsauslastung und sorgt für eine permanente Sichtbarkeit des Standortes.

- **Gelebter Branchenmix:** Das bekannte „Schimautz-Haus“ ist ein etabliertes Geschäftszentrum. Der Mix aus Installateur, Beauty-Salons, Barber-Shops, Bestattung und Automatenladen generiert konstante Kundenströme und gegenseitige Synergien.
- **Wohnumfeld & Infrastruktur:** Durch die darüberliegenden Wohneinheiten (1. & 2. OG) sowie die dichte Besiedlung im Umkreis ist ein fester Kundenstamm für die lokale Gastronomie direkt vor Ort gegeben.
- **Erreichbarkeit:** Exzellente Anbindung an Straßenbahn und Bus. Kundenparkplätze befinden sich direkt vor dem Objekt (Grüne Zone).

### III. OBJEKTBE SCHREIBUNG & RAUMKONZEPT

Die Gewerbeeinheit besticht durch ihre funktionale Aufteilung und die großzügige Schaufensterfront, die das Lokal mit Tageslicht flutet und als optimale Werbefläche dient.

- **Verkaufs- & Gastraum:** Ein weitläufiger, offener Hauptraum bietet maximale Flexibilität für Bestuhlung und Thekenbereich. Die schlichte Gestaltung ermöglicht einem zukünftigen Betreiber eine kosteneffiziente Neugestaltung nach eigenem Corporate Design (Unternehmensidentität).
- **Funktionale Rückzone:** Im hinteren Bereich befinden sich die voll ausgestattete Gastro-Küche, ein separater Mitarbeitererraum sowie getrennte Sanitäreanlagen für Damen und Herren.
- **Lagerkapazität:** Ein zugehöriges Kellerabteil von ca. 21 m<sup>2</sup> bietet essenziellen Stauraum für Vorräte und Equipment.
- **Potenzial:** Die großzügige Fläche von ca. 124 m<sup>2</sup> ist nicht nur gastronomisch, sondern aufgrund der Raumstruktur langfristig auch für andere Gewerbeformen (Büro, Handel, Dienstleistung) denkbar.

### IV. AUSSTATTUNG & TECHNISCHER ZUSTAND

Das Objekt wird als laufender Betrieb übergeben. Die Ausstattung ist zweckmäßig und auf

maximale Effizienz ausgelegt:

- **Gastro-Küche:** Vollwertige, geräumige Küche mit Edelstahl-Ausstattung (Nieroster), optimiert für den Schwerpunkt Pizzeria/Lieferservice.
- **Lüftung:** Eine entsprechende Betriebsanlage für die Gastronomie ist vorhanden.
- **Schaufenster:** Großflächige Isolierverglasung zur Hauptstraße.
- **Zustand:** Die Einheit befindet sich in einem dem Betrieb entsprechenden, gepflegten Zustand ohne akuten Sanierungsstau an der Substanz.

## V. INVESTOREN-RESÜMEE: Sicherheit trifft Rendite

Diese Immobilie ist ein Paradebeispiel für ein risikooptimiertes Investment in Graz.

2. **Attraktiver Cashflow:** Mit einer Rendite von 7 % liegt das Objekt deutlich über dem Durchschnitt für vergleichbare Gewerbeflächen in dieser Lagequalität.
4. **Sicherung der Anschlussvermietung:** Durch die Befristung bis 2027 hat der Investor zeitnah die Wahl: Eine Mietvertragsverlängerung zu neuen Konditionen oder eine Neuvermietung zur Wertsteigerung.
6. **Standort-Resilienz:** Gastronomieflächen in etablierten „Eck-Häusern“ wie dem Schimautz-Haus sind aufgrund der Synergien und der Parkplatzsituation extrem krisenfest.

Nutzen Sie die Chance auf ein grundbücherlich besichertes Investment mit stabiler Mieterstruktur in einer der Wachstumszonen von Graz.

**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. Grundrissabweichungen sind möglich; ein aktueller Plan befindet sich in Aufarbeitung.

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 <2.300m

### **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