

**Ihre neue Business-Basis im "Schimautz-Haus" in St. Peter – Sehen, gesehen werden, durchstarten!**



**Objektnummer: 2077/441**

**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:                   | 53,12 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Keller:                       | 8,33 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 76,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08                           |
| Kaufpreis:                    | 159.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.993,22 €                       |
| Betriebskosten:               | 234,71 €                         |
| USt.:                         | 46,94 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

5.724,00 € 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

## Raum für Visionen: Ihr neues Eigentum im ikonischen „Schimautz-Gebäude“!

### Tabula Rasa für Ihren Erfolg.

Bisher als moderner Automatenladen genutzt, präsentiert sich dieses Geschäftslokal nun komplett geräumt, leer und bereit für ein neues Kapitel. Hier finden Sie keine Altlasten, sondern eine „blanke Leinwand“ auf ca. 53 m<sup>2</sup>, die nur darauf wartet, mit Ihrem Konzept zum Leben erweckt zu werden.

### Ein Standort, den man kennt – und sieht!

Das „Schimautz-Gebäude“ ist eine Institution im Bezirk. Wer hier residiert, genießt nicht nur die Beständigkeit eines etablierten Standorts, sondern vor allem die **maximale Sichtbarkeit** einer exponierten Ecklage (St. Peter Hauptstraße / Petersbergenstraße).

- **Tausende Blickkontakte täglich:** Ideale Werbewirksamkeit für Autofahrer und Fußgänger.
- **Frequenzbringer im Haus:** Ein belebter Mix aus Gastronomie, Fachbetrieben und Arztordinationen sorgt für stetige Kundenströme direkt vor Ihrer Tür.

### Ein Raum – Unzählige Möglichkeiten

Ob automatisiertes Business, klassisches Handwerk oder moderner Dienstleister – die Raumaufteilung und Widmung lassen Ihnen alle Freiheiten:

- **Automatisierte Konzepte:** Nutzen Sie die bewährte Historie für einen 24/7-Automaten-Shop (Snacks, Regionales, Non-Food).
- **Büro & Beratung:** Idealer Sitz für Versicherungsagenturen, Immobilienbüros oder Dienstleister, die gesehen werden wollen.
- **Handwerk & Service:** Perfekt für eine Änderungsschneiderei, einen Barber-Shop oder ein kleines Atelier mit Laufkundschaft.

- **Praxis & Wellness:** Dank der ruhigen, aber zentralen Lage auch für kleingewerbliche Therapieangebote spannend.

## Die Fakten auf einen Blick

Hier investieren Sie nicht nur in Quadratmeter, sondern in Unabhängigkeit. **Eigentum statt Miete** bedeutet langfristige Kalkulationssicherheit ohne Mietzinserhöhungen.

- **Kaufpreis:** 159.000 €
- **Nutzfläche:** ca. 53,12 m<sup>2</sup> lt. NWG (Verkaufsfläche + funktionales Lager/Sanitär)
- **Zubehör:** Zusätzlicher Kellerraum für Lagerzwecke inklusive.
- **Parken:** Bequeme Kurzparkmöglichkeiten direkt vor dem Lokal – Ihre Kunden werden es lieben.
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort!

## Fazit: Durchstarten in St. Peter

Dieses Lokal bietet die seltene Kombination aus **Tradition (Schimautz-Haus)** und **frischem Potenzial (Leerstehend & Geräumt)**. Nutzen Sie die Gunst der Stunde, um sich diesen frequenzstarken Standort als Eigentum zu sichern.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie Ihre Ideen vor Ort Form annehmen!**

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 <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