

**Top Geschäftslokal 45m<sup>2</sup> in 8042 Graz, zentral, gepflegt,  
mit Kellerabteil**



**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 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
Kaltmiete (netto)	522,67 €
Kaltmiete	723,49 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,50 €
Betriebskosten:	200,82 €
USt.:	144,69 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

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





# 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 m<sup>2</sup>
- 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 <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