

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.003,56 €
Betriebskosten:	546,20 €
USt.:	109,24 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

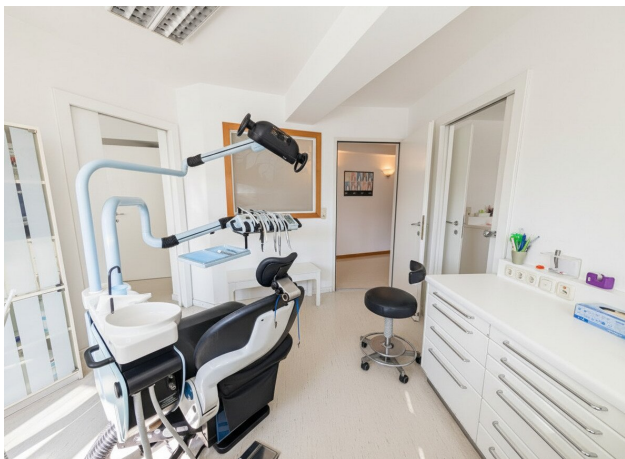
T +43 660 449 39 69

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

















# Objektbeschreibung

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 / m<sup>2</sup>)
- **Betriebskosten / Monat:** € 546,20 (netto)
- **Fläche lt. NWG:** 112,40 m<sup>2</sup>
- **Mietverhältnis:** Unbefristet vermietet
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss (Lift / Barrierefrei)

### Zusatz-Asset (Tiefgaragenstellplatz):

- **Kaufpreis:** € 23.000,00
- **Fläche:** 12,24 m<sup>2</sup>
- **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 <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