

**Maximale Sichtbarkeit! Ihr neuer Business-Standort an der  
St. Peter Hauptstraße ("Schimautz-Haus")**



**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

**Eigentum statt Miete: Geschäftslokal im ikonischen „Schimautz-Gebäude“**

## Standort mit Strahlkraft und Tradition

Dieses markante Geschäftslokal befindet sich im lokal weithin bekannten „Schimautz-Gebäude“ – einem Objekt, das im Bezirk seit Jahrzehnten für Beständigkeit und wirtschaftliche Stabilität steht. Die Liegenschaft ist ein fixer Bestandteil der regionalen Infrastruktur und genießt einen ausgezeichneten Ruf.

Bisher wurde die Fläche erfolgreich als moderner **Automatenladen (24/7-Betrieb)** genutzt. Nun bietet sich die seltene Gelegenheit, diese Gewerbeeinheit zu einem attraktiven Preis von **159.000 €** als Eigentum zu erwerben.

## Die Ecklage – Maximale Sichtbarkeit für Ihr Business

Die besondere Stärke dieses Standorts liegt in seiner markanten Eckposition direkt an der Kreuzung **St. Peter Hauptstraße / Petersbergenstraße**.

- **Hervorragende Werbewirksamkeit** durch exponierte Ecklage
- **Maximale Sichtbarkeit** für tausende Autofahrer täglich
- **Hohe Aufmerksamkeit** durch dauerhafte Verkehrs- und Fußgängerfrequenz

## Status Quo & Potenzial

Das Lokal ist derzeit noch als Automatenladen gestaltet (siehe aktuelle Bilder). Da der **Ab- und Rückbau bereits in vollem Gange** ist, steht die Fläche ab dem **01.05.2026 bestandsfrei und bezugsfertig** zur Verfügung.

**Hinweis:** Ein Foto-Update erfolgt in Kürze! Nach Abschluss der Räumungsarbeiten präsentieren wir Ihnen frische Aufnahmen, die auch die derzeit nicht sichtbaren Bereiche wie die **Sanitäreinheiten und das Lager** im hinteren Teil des Lokals zeigen.

## Nutzung & Synergien im Haus

Die Widmung als **Gewerbefläche** lässt Spielraum für verschiedenste Konzepte. Ob die Fortführung als automatisierte Nahversorgung, ein klassisches Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis – hier ist vieles möglich.

Das „Schimautz-Haus“ zeichnet sich durch einen **belebten Branchenmix** aus:

- **Erdgeschoss:** Rein gewerbliche Nutzung mit Gastronomie und Fachbetrieben.
- **Obergeschosse:** Ein Mix aus Wohneinheiten und einer Arztordination.

Diese Kombination garantiert eine konstante Grundfrequenz und eine hohe Personenpräsenz direkt vor Ihrer Tür.

### **Objektdetails auf einen Blick**

- **Kaufpreis:** 159.000 €
- **Verfügbarkeit:** Bestandsfrei ab 01.05.2026
- **Nutzfläche:** ca. 53,12 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** Verkaufsfläche mit funktionalem Grundriss + Sanitär & Lager
- **Zubehör:** Zugeordneter Kellerraum als zusätzliche Lagerfläche
- **Parken:** Kurzparkmöglichkeiten direkt vor dem Lokal für bequeme Kundenbesuche

### **Fazit**

Dieses Geschäftslokal ist die ideale Chance für Unternehmer oder Anleger, die auf Nachhaltigkeit setzen:

- ? **Eigentum statt Miete** – langfristige Planungssicherheit

- ? **Frequenzstarke Ecklage** am Puls von St. Peter
- ? **Vielseitige Nutzung** (Gewerbe, Automaten, Büro, etc.)
- ? **Stabiles Umfeld** im etablierten Wohn- und Geschäftskomplex
- ? **Kurzfristig beziehbar** ab Mai 2026

**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