

IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



PREIS INFORMATIONEN

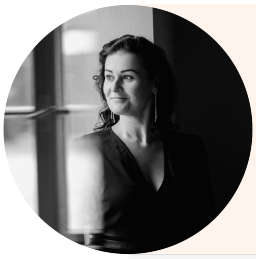
Kaufpreis: € 2.350.000,00

Provision: 3% + 20% USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1 %
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

ZINSHAUS IN

zentraler Innenstadtlage ...!



IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88907031
Objektart: Zinshaus Ertrag
Adresse: , 8010 Graz

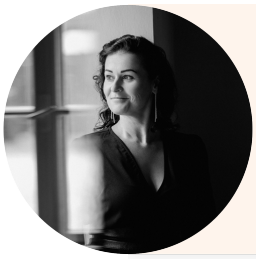
Größe:
Grundfläche: 965,00 m²
Nutzfläche: 1075,00 m²
Keller: 1

Energieausweis:
HWB D 119,30kWh/m²a
Energieklasse fGEE: C









IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



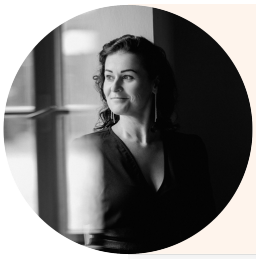












IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Dieses gepflegte Zinshaus aus dem **Jahr 1904** überzeugt durch seine **zentrale Innenstadtlage** und eine **hervorragende Infrastruktur**.
Die nächste **Straßenbahnhaltestelle** befindet sich nur rund **100 Meter** entfernt, wodurch eine optimale Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** gewährleistet ist.

Das Gebäude steht auf einem **965 m² großen Grundstück** und bietet eine **Gesamtnutzfläche von ca. 1.075 m²**, verteilt auf **vier Geschosse** (Erdgeschoss bis Dachgeschoss).
Zusätzlich steht ein **264 m² großer Kellerbereich** zur Verfügung.
Auf dem Grundstück befinden sich außerdem **10 Parkplätze**, ein wertvoller Vorteil in innerstädtischer Lage.

Die Liegenschaft wurde in den Jahren **1993 und 1994 umfassend saniert**, wobei auch das **Dachgeschoss ausgebaut** wurde.

Ein **Fernwärmeanschluss** sowie **Lichtwellenleiterkabel** im Haus sorgen für eine zeitgemäße technische Infrastruktur.
Ein Lift ist nicht vorhanden.
Aufgrund des Baualters und der Struktur des Hauses besteht grundsätzlich **erneut die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung mit Landesförderungen**, was zusätzliche Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Die Flächenaufteilung gestaltet sich wie folgt:
Im **Erdgeschoss** befindet sich eine **Bürofläche** mit **ca. 136 m²,** das **erste** und **zweite Obergeschoss** beherbergen **insgesamt sieben Wohnungen**, davon zwei mit bestehenden Altmietverhältnissen.
Im **ausgebauten Dachgeschoss** befinden sich **fünf weitere Wohnungen**.

Ein besonderes Highlight ist der **ausgebaute Gewölbekeller** mit **eigenem Eingang** und **WC-Anlage**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Veranstaltungen, Lager, Atelier oder Gastronomie – bietet.

Diese Liegenschaft stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage dar und bietet langfristiges Entwicklungspotenzial ...!