

## Attraktives Wohn- und Geschäftsgebäude mit Potenzial in 8020 Graz



Ansicht Straßenseite

**Objektnummer: 2278\_6418**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	555,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

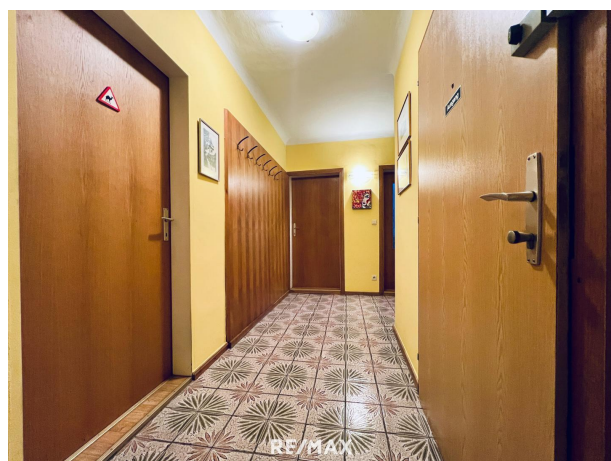


### **Bettina Aschenbrenner**

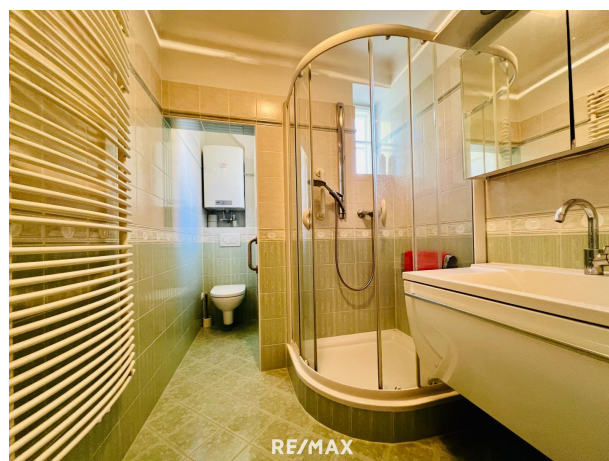
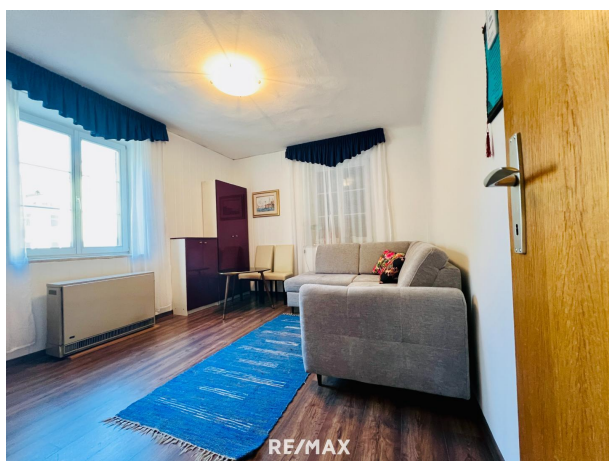
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

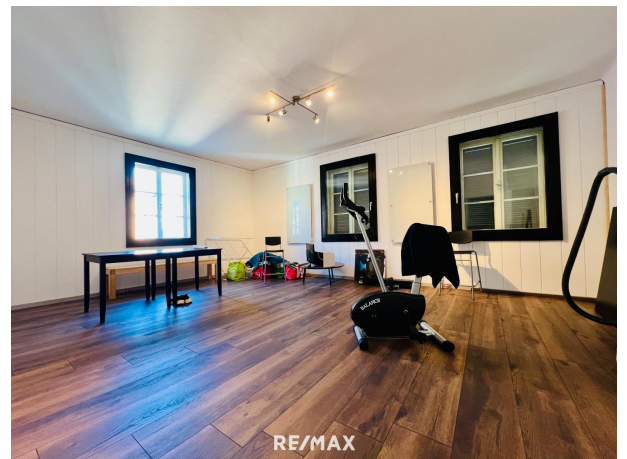
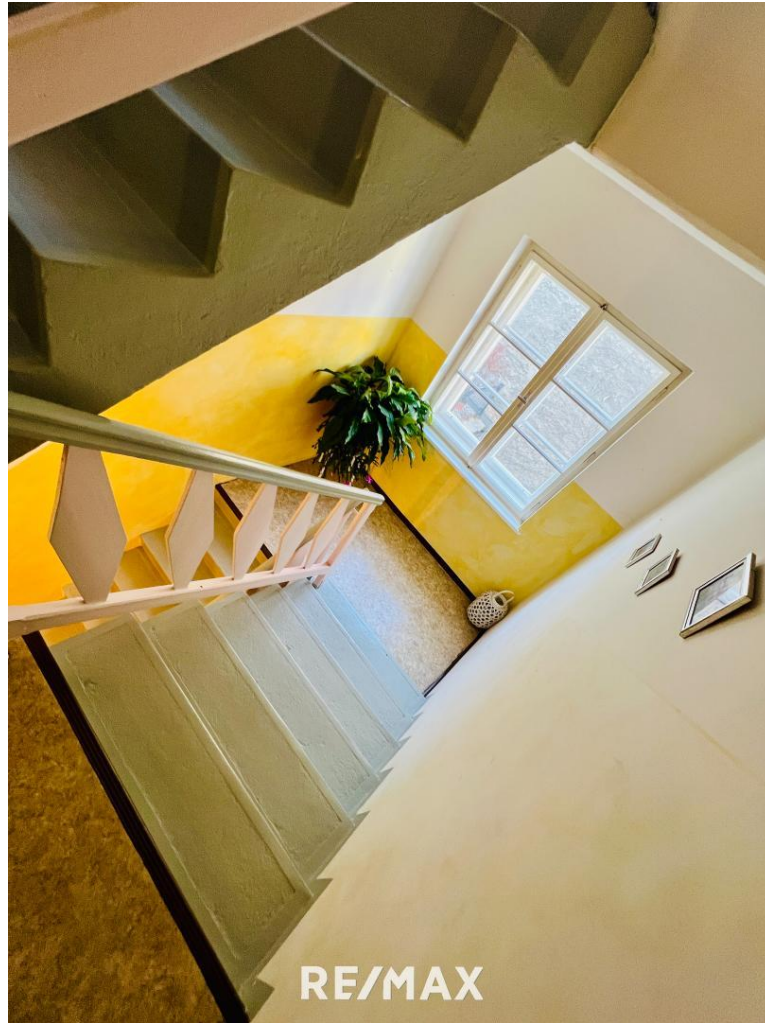
T 316282908  
H +43 676 68 09 701

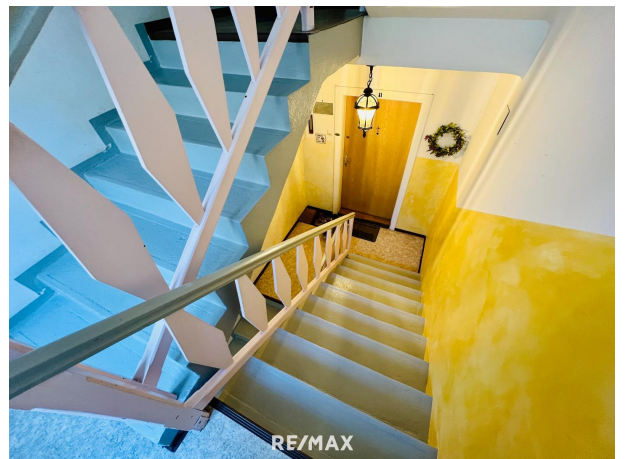
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

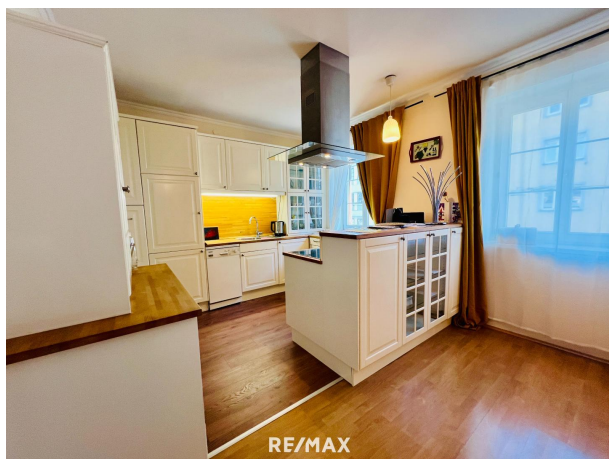


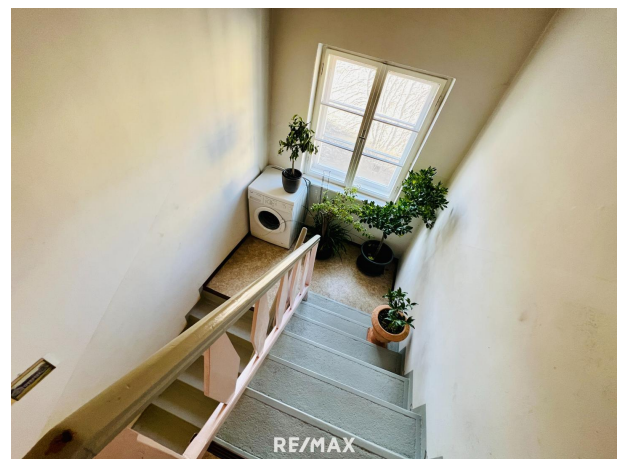




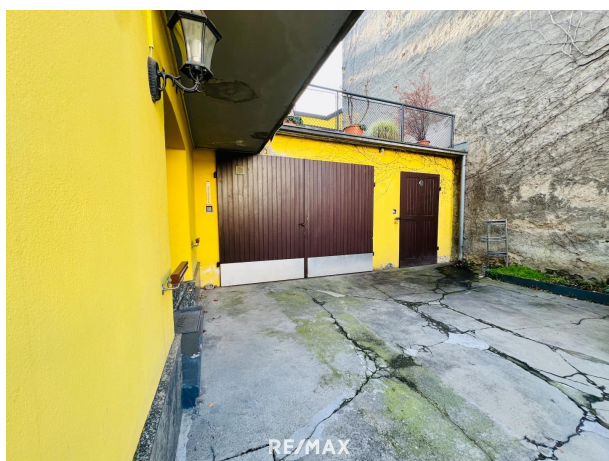






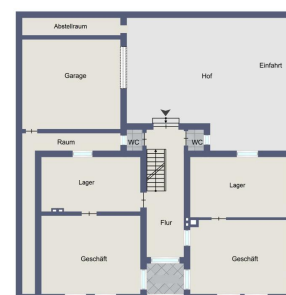








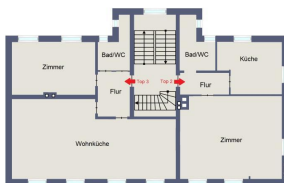
**RE/MAX**  
Nova



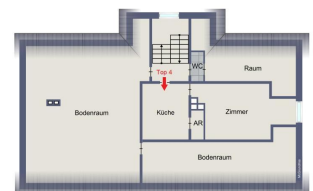
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftsgebäude (NFL: ca. 555 m<sup>2</sup>) im Bezirk Graz Gries bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Geschäftsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss für Geschäftsräume und vier Wohneinheiten zwischen 28 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup> in den oberen Stockwerken, eignet sich diese Immobilie perfekt für Investoren oder Eigennutzer.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

[VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)

EG: geräumige und vielseitig nutzbare Geschäftsfläche mit ca. 111 m<sup>2</sup>.

Top 1 (1. Stock): Wohnung ca. 115,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigene große Terrasse, Kachelofen

Top 2 (2. Stock): Wohnung ca. 50,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Top 3 (2. Stock): Wohnung ca. 68,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Top 4 (3.Stock/DG): Wohnung ca. 27,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Rohdachboden ca. 120 m<sup>2</sup>

Das Gebäude wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet (ohne Wärmeschutz) und verfügt weiters über eine Garage und einen Abstellraum (50 m<sup>2</sup>), welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Der Innenhof ist durch ein elektrisches Tor gesichert und bietet Privatsphäre sowie Sicherheit.

Ein Teil des Hauses ist unterkellert (ca. 91 m<sup>2</sup>). Die Beheizung erfolgt elektrisch, teils durch Nachtspeicheröfen und Infrarotpaneele.

In den letzten Jahren wurden immer wieder Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- 2001 Einbau div. Schallschutzfenster
- 2008 Wasser- und elektrische Leitungen erneuert (außer Keller)
- 2023 hochwertiges Naturschieferdach

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage unmittelbar des Grazer Griesplatzes. Es bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur, mit Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie bietet enormes Potenzial für Investoren und Eigennutzer. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsräumen ermöglicht flexible Nutzungskonzepte, sei es als Renditeobjekt oder zur eigenen Verwendung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Bettina Aschenbrenner - Tel. 0676/68 09 701

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen:

Rene Fahler, MSc – der Finanzdienstleister  
Akademischer Finanzdienstleister Kreditmakler  
Heidenwaldweg 3 - 8434 Tillmitsch  
(direkt beim Ankerpunkt)  
mobil: +43 (650) 4001988  
mail: office@fahler.at  
web: www.fahler.at

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\*
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\*
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

\*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedar 231.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme F

mebedarf:

Faktor Gesamte 4.68

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G G

esamtenergieeffi

zienz: