Zinshaus mit Potenzial

Ansicht Straßenseite

Objektnummer: 2278_6419

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	555,00 m²
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

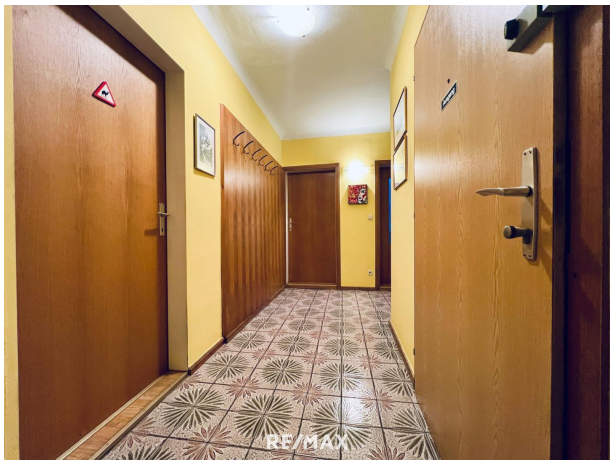
Bettina Aschenbrenner

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

T +43 316 28 29 08 316282908
H +43 676 68 09 701

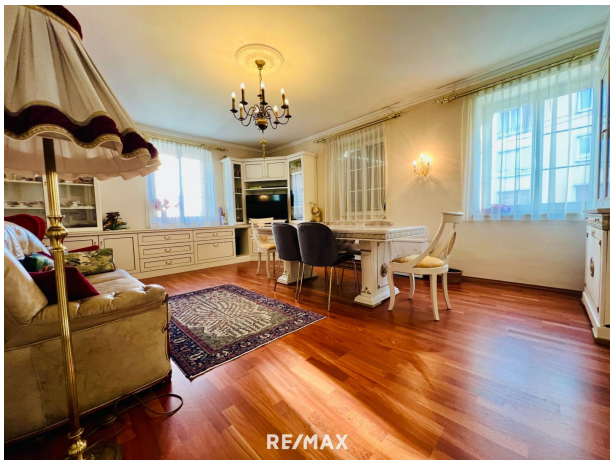
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wohnungen
mieten
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

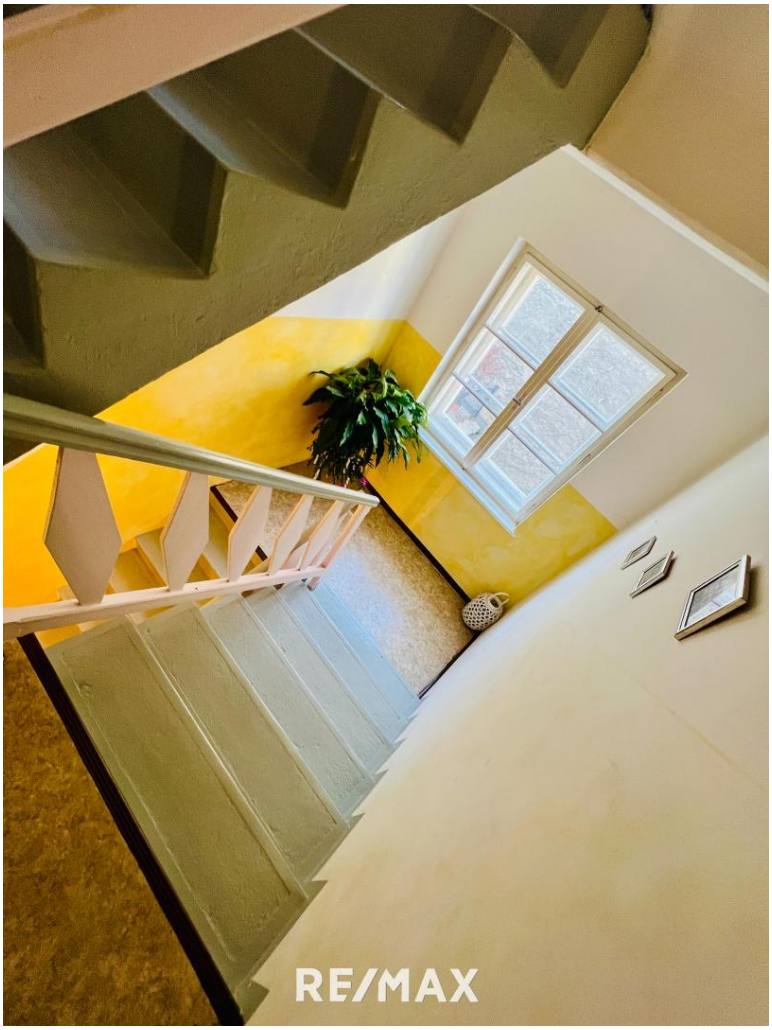

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

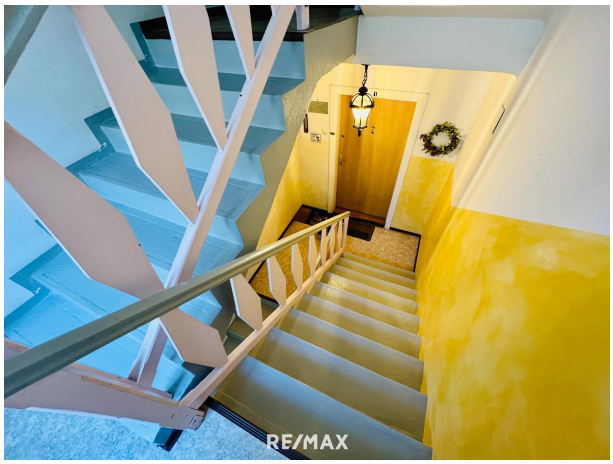

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

BUON GIORNO
RE/MAX

RE/MAX

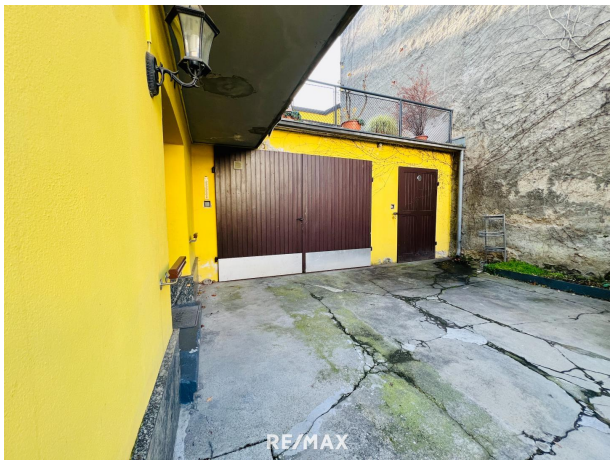
RE/MAX

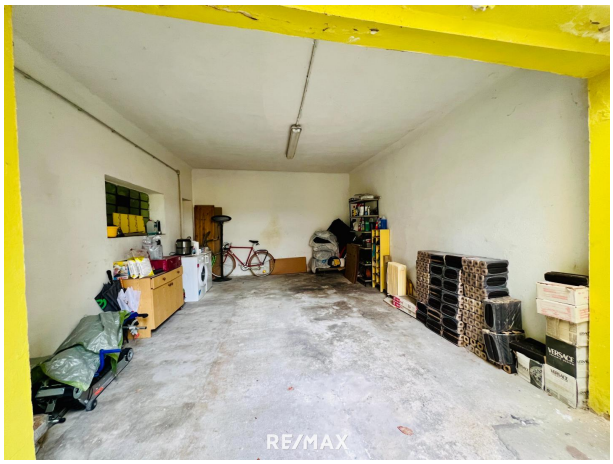
RE/MAX

RE/MAX

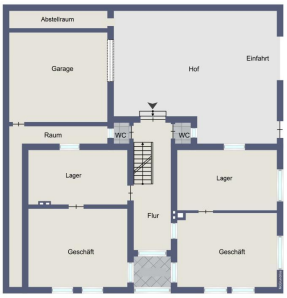
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

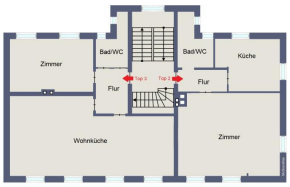

RE/MAX

RE/MAX Nova

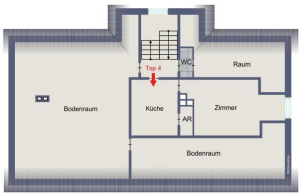


RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftsgebäude (NFL: ca. 555 m²) im Bezirk Graz Gries bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Geschäftsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtfläche von ca. 111 m² im Erdgeschoss für Geschäftsräume und vier Wohneinheiten zwischen 28 m² und 115 m² 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 m².
Top 1 (1. Stock): Wohnung ca. 115,34 m² Wohnfläche, eigene große Terrasse, Kachelofen
Top 2 (2. Stock): Wohnung ca. 50,90 m² Wohnfläche
Top 3 (2. Stock): Wohnung ca. 68,67 m² Wohnfläche
Top 4 (3.Stock/DG): Wohnung ca. 27,63 m² Wohnfläche, Rohdachboden ca. 120 m²

Das Gebäude wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet (ohne Wärmeschutz) und verfügt weiters über eine Garage und einen Abstellraum (50 m²), 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 m²). 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!

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:

Heizwärmebedarf:	231.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	F
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	4.68
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	G