

**\*\*Zinshaus mit Flair und Perspektive zwischen  
FH-Joanneum und Schwimmbad Auster\*\* Garage und  
Nebengebäude\*\*LKH-West-Nähe\*\***



Symbolbild

**Objektnummer: O2100164177**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 249,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

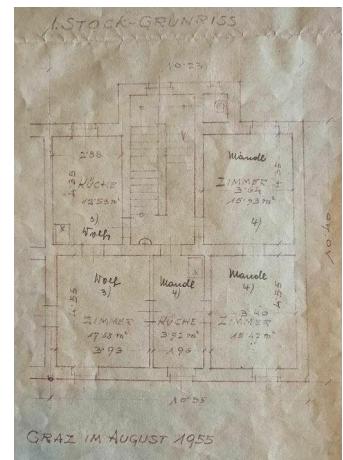
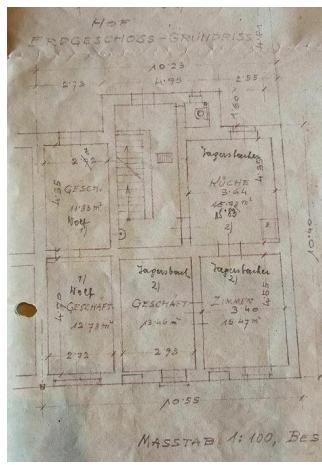
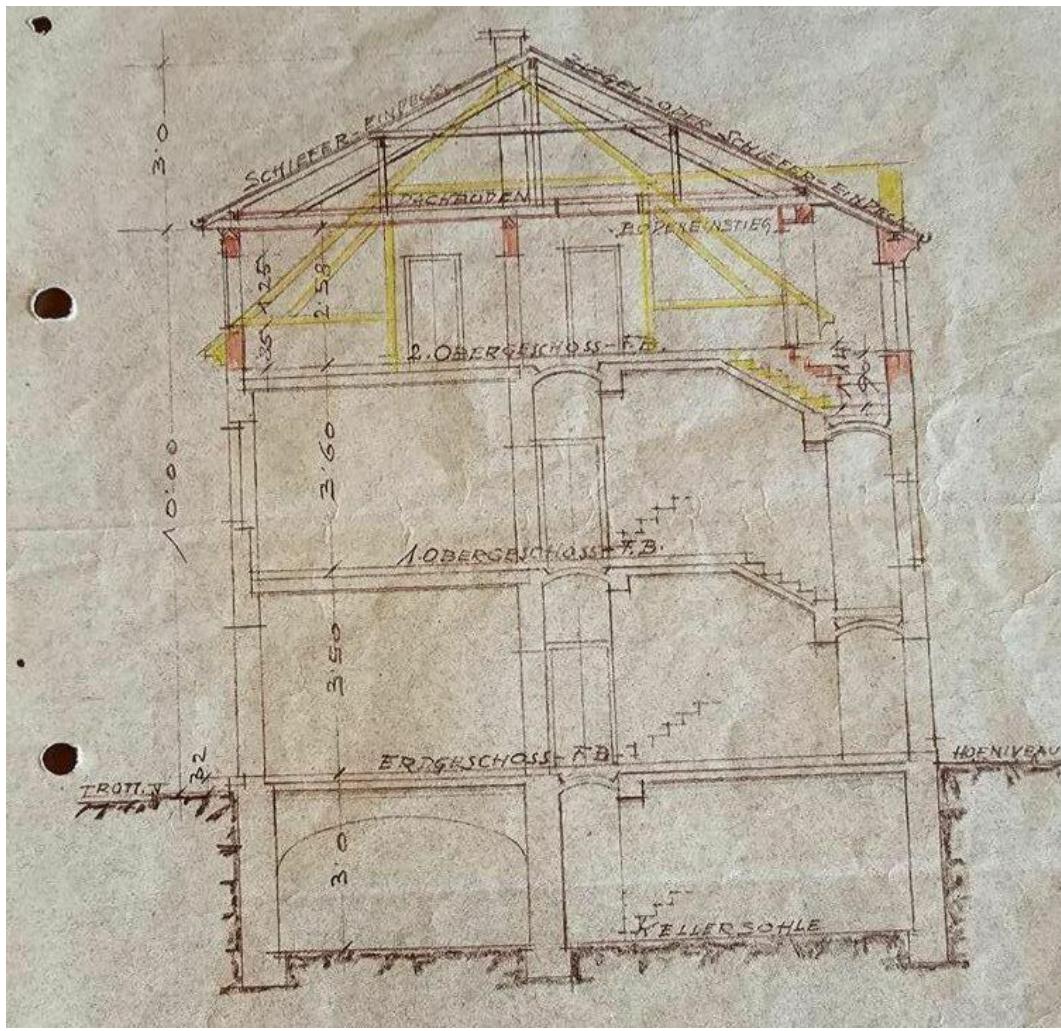
## Ihr Ansprechpartner

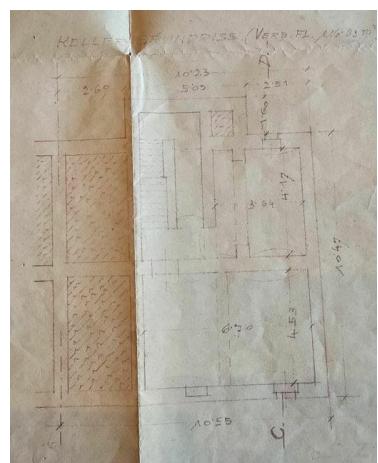
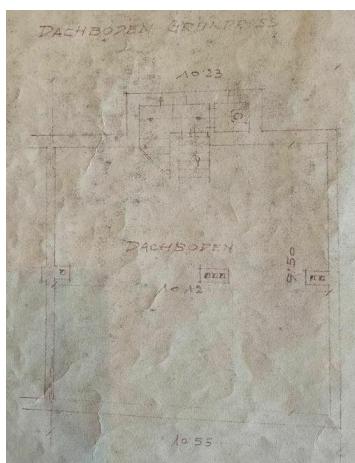
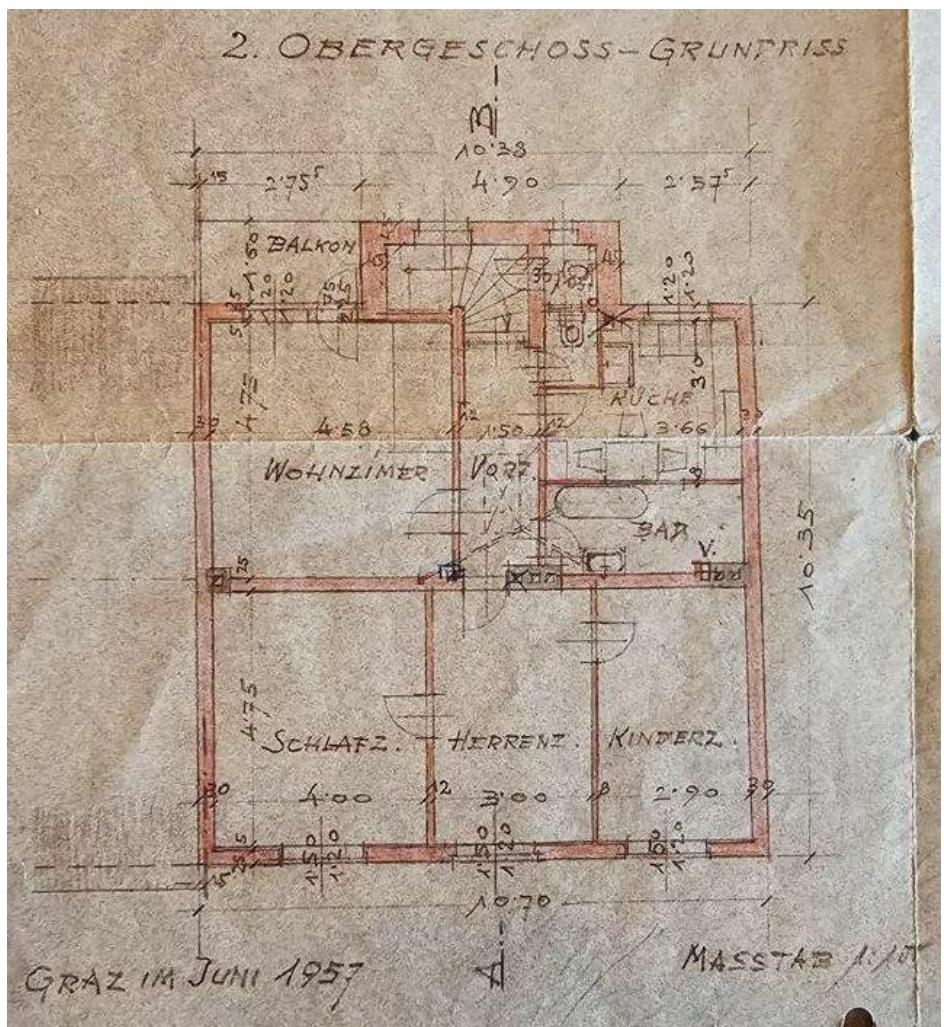
### Heidi Gutmann

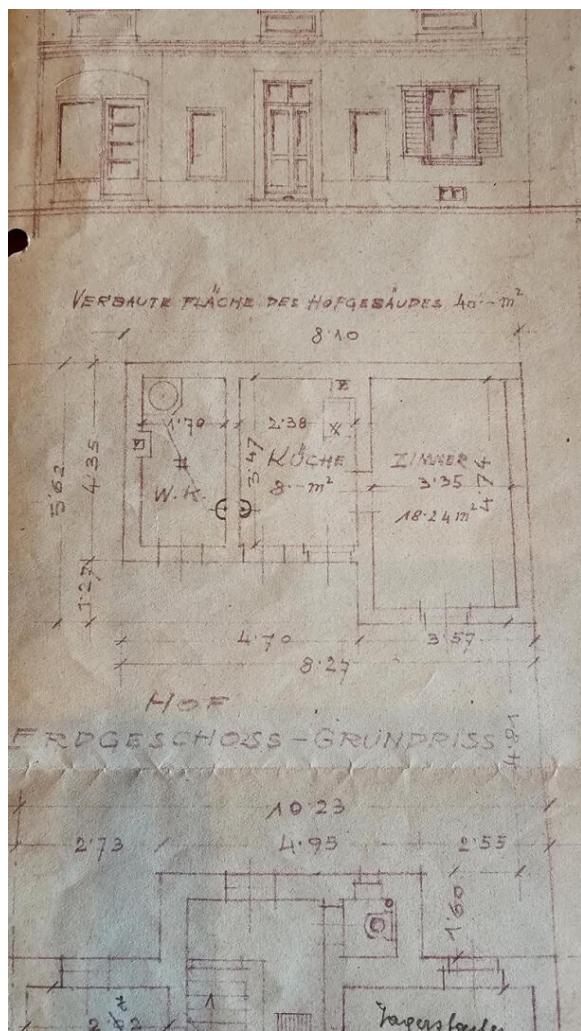
bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

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







# Objektbeschreibung

Dieses **charmante Zinshaus** liegt in Graz Eggenberg zwischen **FH-Joanneum** und **Schwimmbad Auster** und bietet eine **Gesamtnutzfläche** von ca. **246m<sup>2</sup>**. Des weiteren grenzt direkt am Zinshaus **im Hof** eine **Garage** sowie ein **Nebengebäude** an.

Die Immobilien befinden sich auf einem ca. **222m<sup>2</sup> großem Grundstück** und bietet **viele Möglichkeiten**.

Das Zinshaus selbst erstreckt sich über **drei Etagen**, zuzüglich eines **Rohdachbodens** und ist **teilunterkellert**.

Die Immobilie befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch eine **solide Bausubstanz** und **hohe Renovierungsreserven**. Das **Nebengebäude**, die **Garage** sowie der **Rohdachboden** bieten **zusätzliches Potential** zur **Erweiterung** oder **Umnutzung**.

## Facts und Highlights für Sie zusammengefasst:

- **Gesamtnutzfläche** 246m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche** 222m<sup>2</sup>
- **Zinshaus mit 3 Etagen**
- **Erdgeschoss** ca. 78m<sup>2</sup> großes derzeit vermietetes Geschäftslokal
- **1. Obergeschoss**: zwei Wohneinheiten, eine Einheit mit ca. 47m<sup>2</sup> Wohnfläche und Zugang zur ca. 50m<sup>2</sup> großen Dachterrasse (über der Garage) und eine Einheit mit ca. 31m<sup>2</sup> Wohnfläche (derzeit vermietet)
- **2. Obergeschoss**: eine großzügige Wohneinheit mit ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Loggien in den Innenhof
- **Rohdachboden**: ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche - ideal für eine Ausbaumaßnahme
- **Keller**: teilunterkellert mit ca. 42m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Garage**: ca. 36m<sup>2</sup>
- **Nebengebäude**: angrenzend an der Garage, alle Anschlüsse vorhanden - Möglichkeit für eine weitere Ausbaumaßnahme
- **Widmung**: WA
- **Dichte**: 0,6-1,4 (bietet Spielraum für eventuelle Erweiterung)
- **Mietverhältnisse**: bei Bedarf kann die Liegenschaft bestandsfrei übergeben werden
- **Lage**: eine perfekte Infrastruktur mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr! FH-Joanneum, Straßenbahn, Bus, Einkaufen, ... alles ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar!
- **FH-Joanneum** und **LKH-West** nur wenige Minuten zu Fuß
- **Perfekt für Studierende, Pendler und Familien**

**\*\*\* Resümee: Diese Liegenschaft bietet Ihnen eine wunderbare Gelegenheit in guter Lage von den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten zu profitieren. Mit etwas Aufwand und visionären Umbau können Sie hier ein Schmuckstück für eine langfristige Kapitalanlage oder individueller Nutzung zustande bringen! \*\*\***

Für weitere Infos und unverbindliche Besichtigung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung!