# Zinshaus mit großem Garten

Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 2278_6456**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion - Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | ca. 1880 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 400,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 206,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,68 |
| **Kaufpreis:** | 910.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Orthilde Sagel**

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

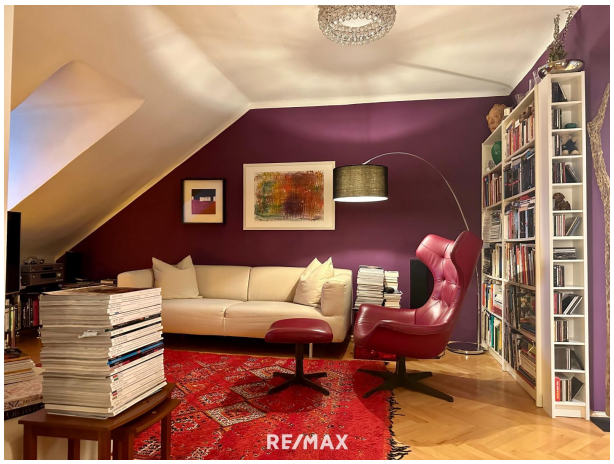
T +43 316 28 29 08 1070
H +43 699 1050 1070

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

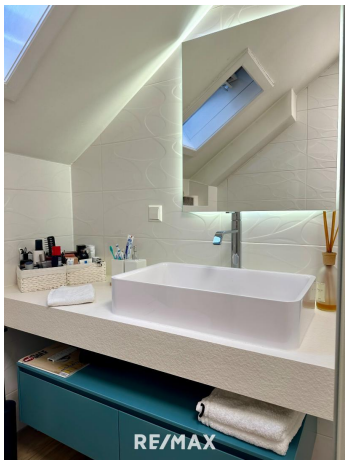
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

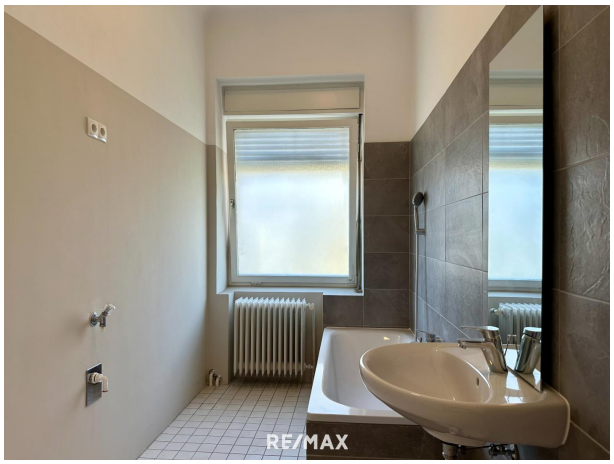
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

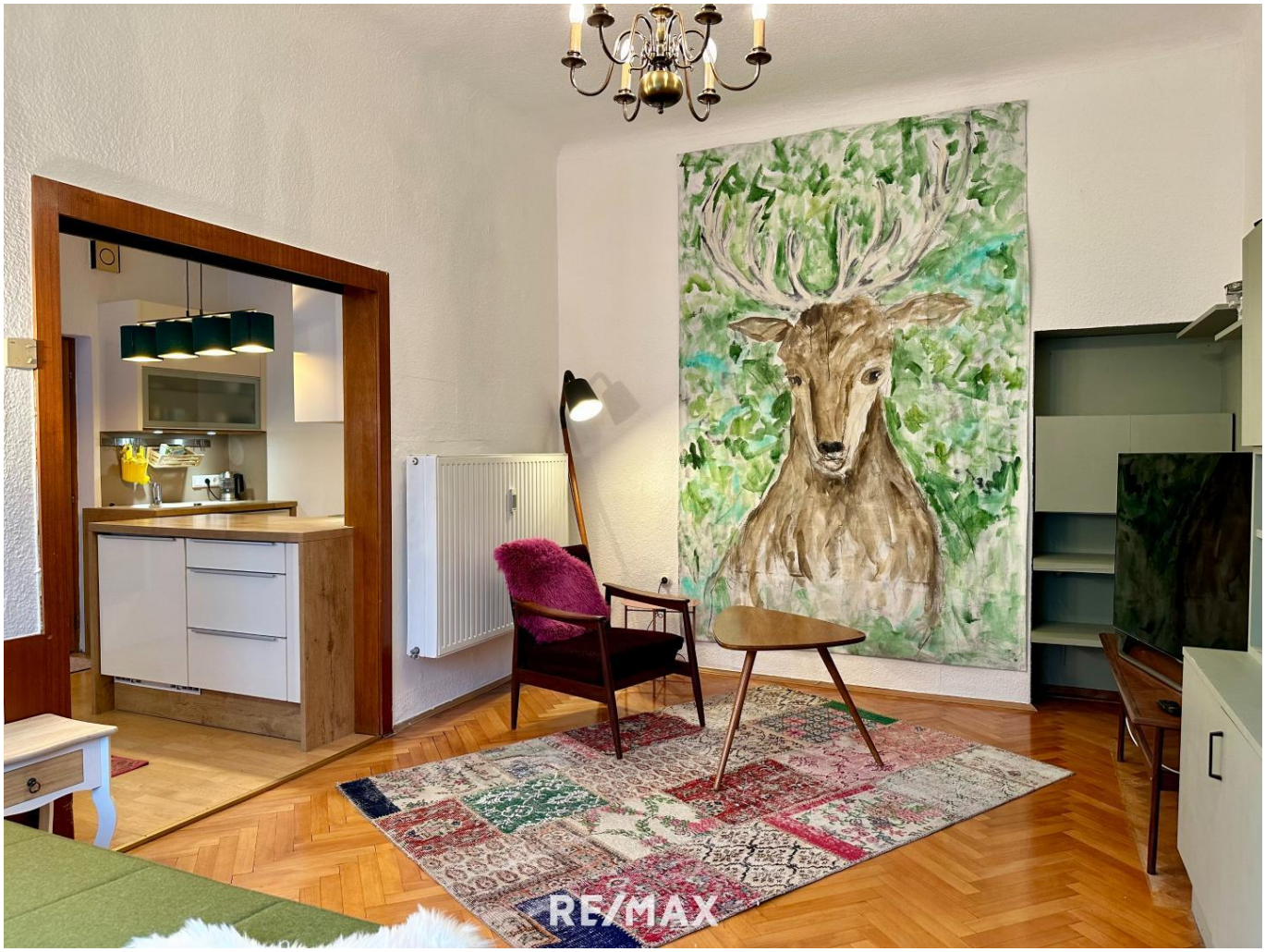
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

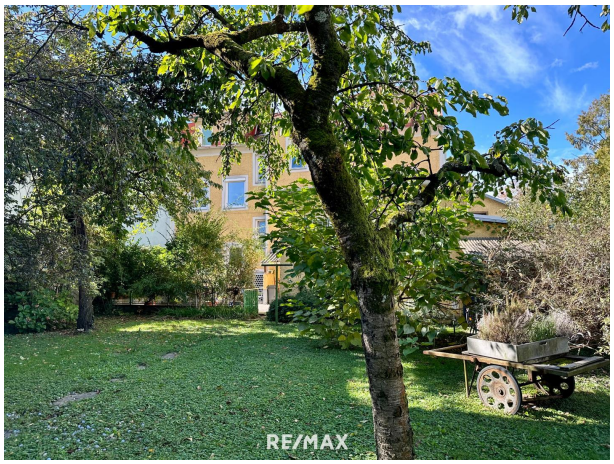
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

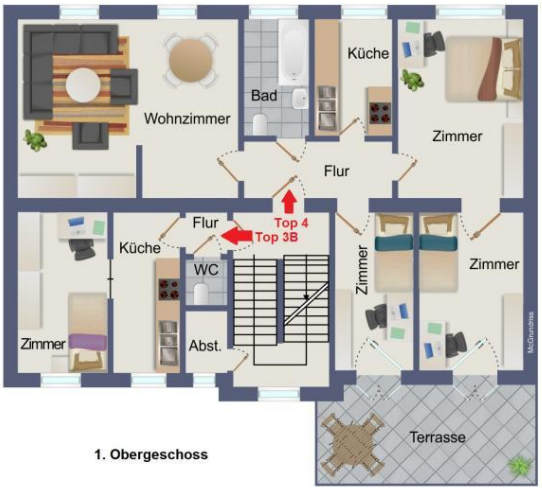
RE/MAX

RE/MAX

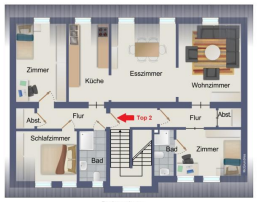

RE/MAX

RE/MAX
Nova
Top 1
Wohnzimmer
Küche
Flur
Schlafzimmer
Flur
Top 5A
WC
Bad
Du.
Abst
Geschäft
Garage
Wirtschaftshof
Büro
Küche
Raum
Magazin
Erdgeschoss

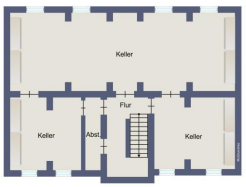
RE/MAX




1. Obergeschoss




Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

Zinshaus (Altbau) in Graz-Lend

Dieses Zinshaus bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die nach einem soliden Anlageobjekt suchen.
Neben den 4 Mietwohnungen und der Geschäftsfläche im Erdgeschoß beeindruckt die Liegenschaft mit einem wunderbaren großen Garten.

**Genießen Sie schon vorab die Objektvideos.**
VIDEO 1 gleich ansehen, hier klicken.
VIDEO 2 gleich ansehen, hier klicken.

Objektdaten:
• Grundstücksgröße ca. 787 m² (WA 0,6-1,2)
• Gebäude Baujahr ca. 1880
• Massivbauweise
• 5 vermietbare Einheiten mit insgesamt ca. 400 m² bestehend aus:

Erdgeschoß:
Top 1 (Geschäftsfläche): ca. 120 m², vermietet
Top 3a (Mietwohnung): ca. 53 m², vermietet

1. Stock:
Top 3b (Wohnung): ca. 19 m², sofort vermietbar
Top 4 (Wohnung): ca. 92 m² mit ca. 16 m² großer Terrasse, sofort vermietbar, wurde 2023 generalsaniert

Dachgeschoß:
Top 2 (Wohnung): ca. 115 m², sofort vermietbar

• Keller mit ca. 110 m²
• 1 ebenerdige Garage für 1 PKW
• Heizungssystem: Fernwärme
• 2011 wurde das Dach (Dachlattung und Ziegeleindeckung) saniert
• Der große Garten kann gut aufgeteilt und zusätzlich zu den Wohnungen vermietet werden
• Rendite: solide 5%

Lage und Umgebung:
Direkt gegenüber dem Zinshaus befindet sich die Bushaltestelle Nr. 52 (Andritz, Zentralfriedhof).
In der Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Hauptbahnhof.

Anschauen lohnt sich!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Eigentümer.

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: | 206.1 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | F |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 2.68 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | E |