

## **Architektonisch attraktives Zinshaus in Graz!**



Bild

**Objektnummer: 0005003781**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	446,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	1.260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



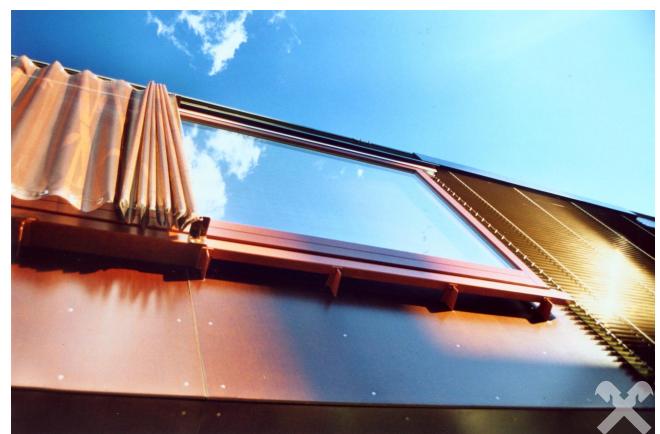
**Sandra Juric**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Graz  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

T 22704  
H +43 664 6275103

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











# Objektbeschreibung

## *Die Lage:*

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft mit der Haus Nr. 46 und Nr. 46a liegen im Stadtbezirk Graz-Eggenberg nächst der Auster Graz, dem LKH-Graz-West und dem Bauernmarkt Eggenberg. Die Georgigasse selbst ist eine wenig befahrene Wohnstraße.

Graz-Eggenberg zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken am rechten Murufer und ist auch ob der fußläufigen Nähe zum Plabutsch ein Inbegriff grünen Wohnens. Neben vielerlei Plätzen und Einrichtungen der Naherholung ist dieses Umfeld auch durch den Nahbereich zu renommierten Bildungseinrichtungen positiv geprägt. Die Fachhochschule Joanneum, das Gymnasium der Schulschwestern sowie die Graz International Bilingual School - BG GIBS und viele weitere Schulen und Akademien zählen dazu.

Für diese Lage muss Infrastruktur nicht sonderlich erklärt werden. Alles ist nahe (Straßenbahn und Einkauf, Bäcker und Trafik, Caféhaus und Parkanlagen ...)

## *Das Haus Nr. 46 und 46a:*

Bei den gegenständlichen Objekten handelt es sich um typische Häuser der Gründerzeit. Unverfälschte Altbaustrukturen, hohe Räume und charakteristische Zeitelemente der Architektur prägen den Stil dieses Hauses.

Die Struktur des Hauses umfasst das Kellergeschoss, das Hochparterre, zwei weitere Regelgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Nebengebäude umfasst ein Regelgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt sind in beiden Häusern 8 Wohneinheiten ausgebildet.

Im Innenhofbereich sind den Wohnungen teilweise Terrassen angebaut.

Alle Wohnungen sind derzeit voll vermietet und verfügen über eine Größe zwischen 34,74 m<sup>2</sup> - 83,33 m<sup>2</sup>.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen betragen derzeit rund EUR 3.590,00