

**Ein Objekt der vielen Möglichkeiten - Voll vermietet!**



Ansicht außen

**Objektnummer: 2278\_6459**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,45
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

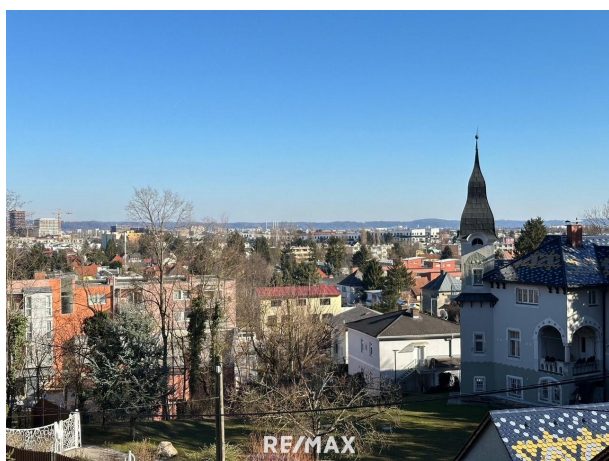


### **MBA Christian Stermschegg**

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

T +43 316 28 29 0808  
H +43 676 52 16 150

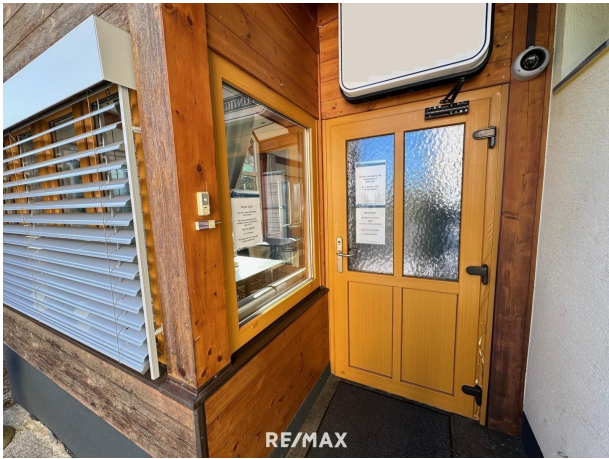
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



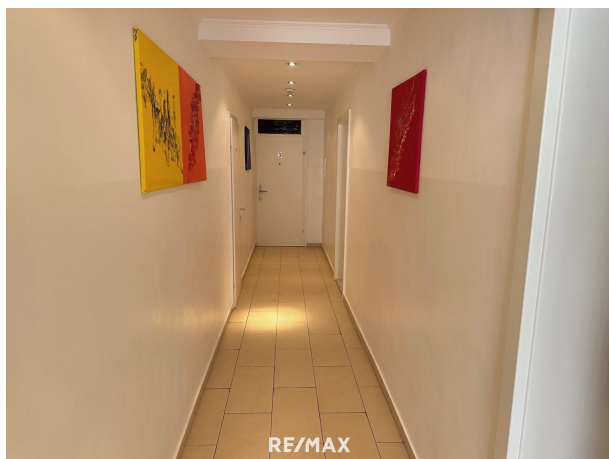
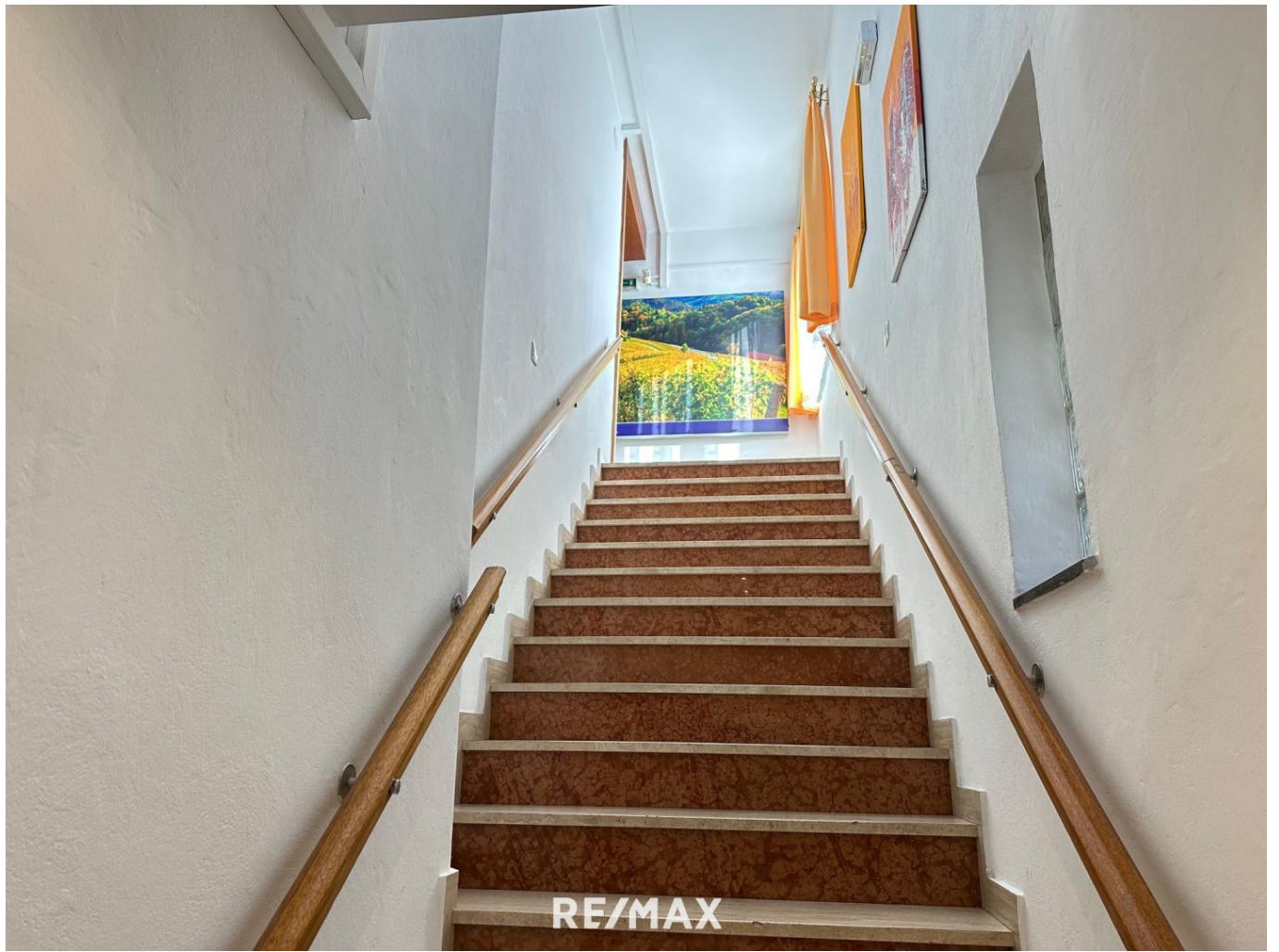


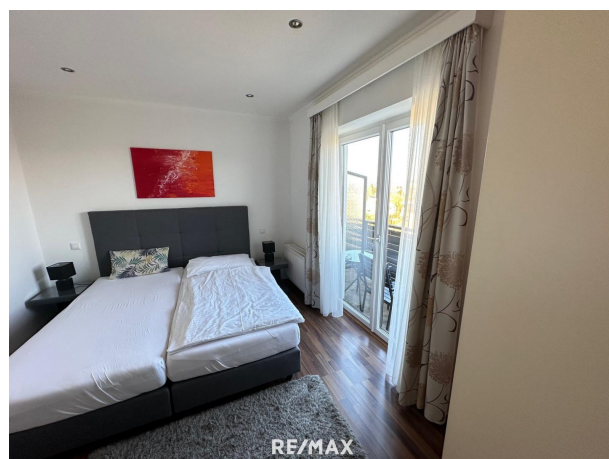
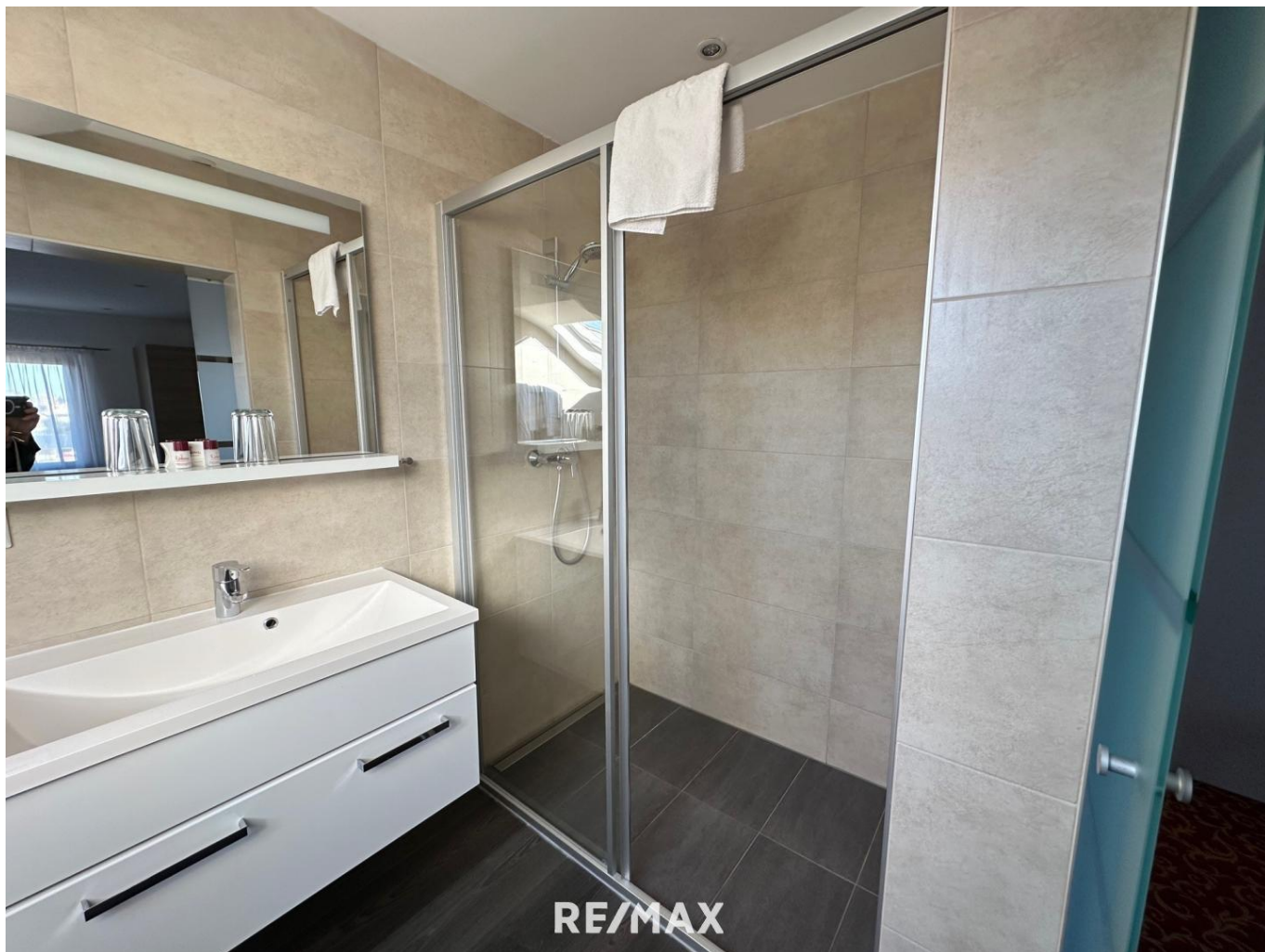




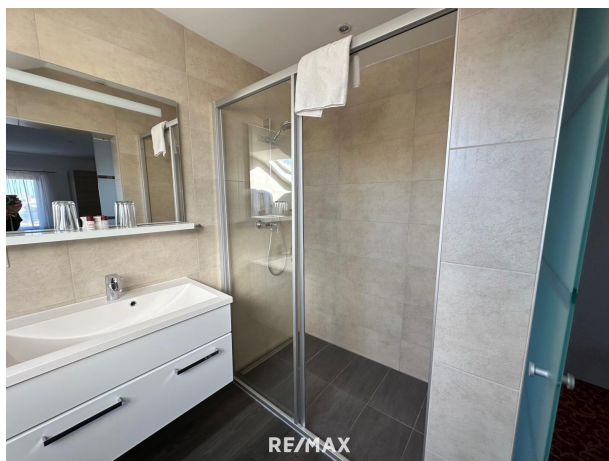






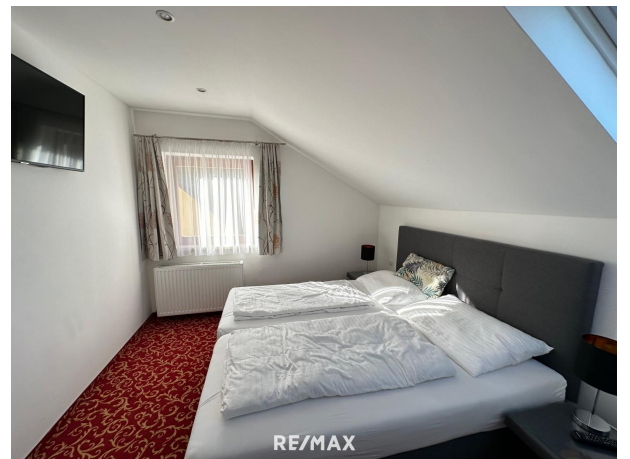
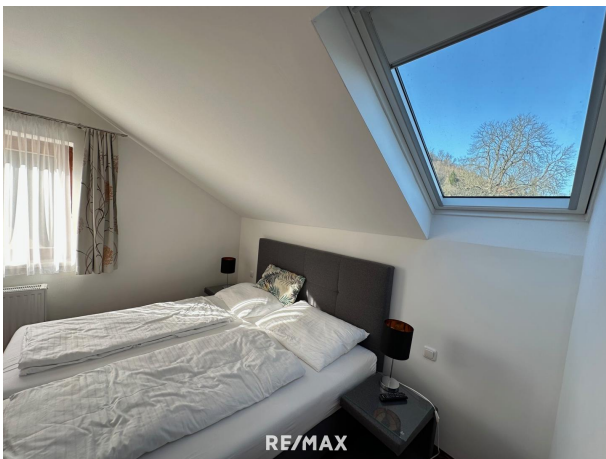




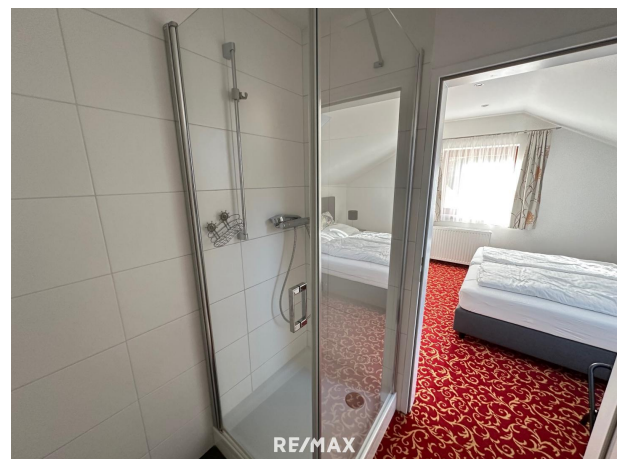
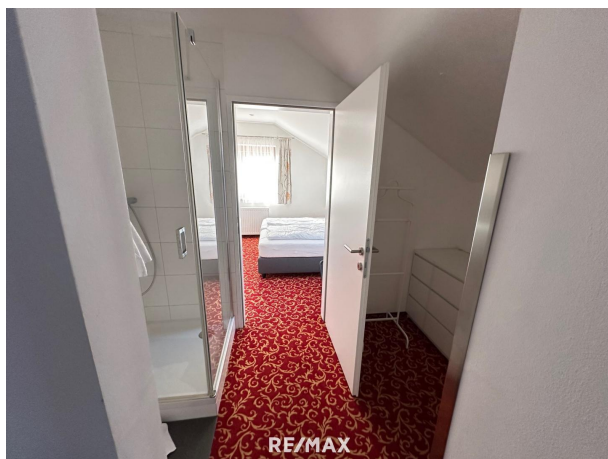


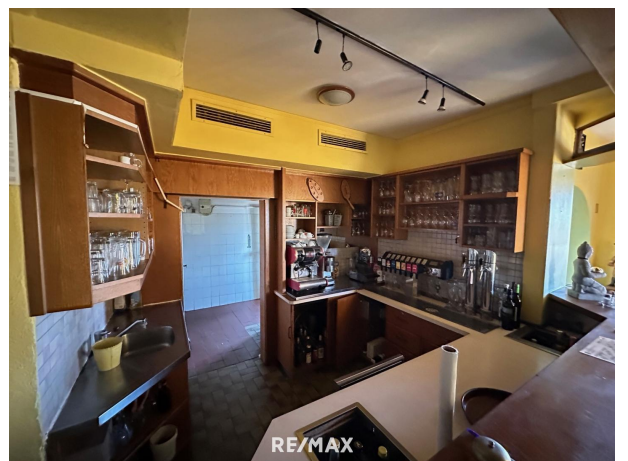








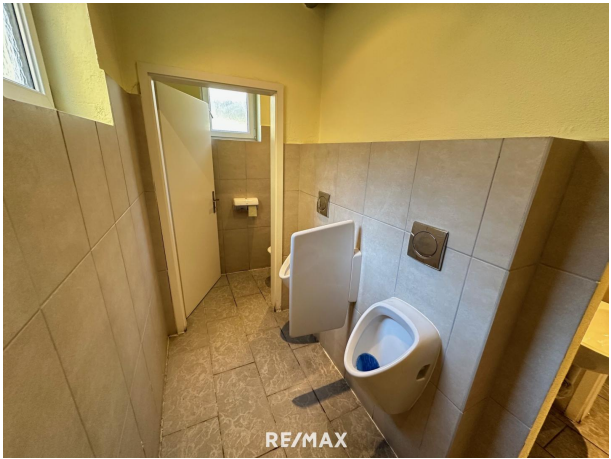
















## Objektbeschreibung

Zimmervermietung - Appartements - Wohnungen - Gastronomie - oder Ihr eigener Wohnraum?  
Zurzeit Voll vermietet!

Bei diesem Objekt haben Sie die Qual der Wahl! Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens im malerischen 14. Bezirk Graz-Eggenberg, nur einen Steinwurf vom beeindruckenden Schloss Eggenberg entfernt.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

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

Auf einem großzügigen Grundstück von 3.037 m<sup>2</sup>, in leicht erhöhter Lage an den Ausläufern des Plabutsch, bietet dieses Anwesen nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt Graz, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl Investoren als auch Selbstnutzer ansprechen.

Aktuell steht ein Gastronomielokal zur Verfügung, das mit einem einladenden Gastgarten ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien und unvergessliche Momente mit Blick auf die Stadt Graz. Darüber hinaus bietet das Objekt die Möglichkeit zur Zimmer- und Appartementvermietung.

Aktuell ist das gesamte Objekt vermietet und generiert somit eine attraktive Rendite in der Höhe von monatlich ca. 6.800,00 Euro Netto!

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels Pellets, was nicht nur die Betriebskosten senkt, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag zur Umwelt leistet und den modernen Ansprüchen an Energieeffizienz gerecht wird.

Nutzen Sie die Chance, Ihren eigenen Wohnraum zu verwirklichen oder investieren Sie in ein lukratives Immobilienprojekt in einer der begehrtesten Lagen von Graz! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

3.037m<sup>2</sup> Grund, Bebauungsdichte 0,2 - 0,3

Widmung WR - Reines Wohngebiet

Haupthaus: Zimmervermietung 12 Einheiten und Gastronomie Lokal mit ca. 60 Sitzplätzen

Nebengebäude 1: Zimmervermietung mit 2 Einheiten

Nebengebäude 2: Zimmervermietung mit 1 Einheit

Gastgarten mit Stadtblick

Carport

Parkplätze vorhanden

Energieausweis:



Gasthaus HWB 129,9/D - fGEE 1,45/C  
Pension HWB 78,4/C - fGEE 1,17/C  
Pension 1 HWB 231,1/F - fGEE 1,53/C  
Pension 2 HWB 198/E - fGEE 1,39/C

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

### **Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

#### **SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?**

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Hr. Christian Stermschegg, MBA - Tel. 0676/52 16 150

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 1,0% + 20% MwSt.
- Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)
- 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:

Heizwärmebedarfskoeffizient 129.9 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf D

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 1.45

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamter Energieeffizienzfaktor

Effizienz: