

**Kleines, charmantes Mehrparteienhaus in ruhiger und sehr
gute Lage!**



Stiegenhaus

Objektnummer: 16191
Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	411,00 m ²
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Maria Diehl

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

H +43 664 / 28 27 979

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

Objektbeschreibung

Dieses **stilvolle Mehrparteienhaus** mit einem **Erkertürmchen** inmitten der **ruhigen Wohngegend**, nahe dem Landschaftsschutzgebiet „Grazer Urwald“ gelegen, steht zum Verkauf.

Das Wohnhaus bietet **7 Wohneinheiten**, von welchen 6 Wohnungen (im Erd- und Obergeschoß) in den letzten Jahren auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurden. Die im Dachgeschoß gelegene Wohnung ist unsaniert, ein Bad und WC ist vorhanden, die Beheizung erfolgt mittels Etagen-Ofen.

Die Heizung des Gebäudes erfolgt mittels Ölheizung. Im Erdgeschoß wurde eine Fußbodenheizung eingebaut und im Obergeschoß befinden sich Heizkörper.

Das Haus wurde wärmegedämmt (2015 – 2017) und alle Fenster im Jahre 2015 getauscht, wie auch eine Zentralheizung eingebaut und im Erdgeschoß eine Fußbodenheizung.

Die Elektrotechnik inklusive Zählerverteiler und Verteilerschrank wurde, wie auch die Wohnungen 1?

6 saniert und auf den letzten Stand der Technik gebracht.

Weiters stehen **4 PKW-Stellplätze** und **Abstell- bzw. Lagerräume** zur Verfügung.

Der Petersbach soll in den nächsten Jahren einem Hochwasserschutz unterzogen werden, wodurch

sich ein noch größerer Freiraum ergibt. Siehe nachfolgenden Planungsstand. Diese Liegenschaft befindet sich im HQ30-Gebiet.

Eckdaten:

Gesamtfläche: 2.221 m²

Bebauungsdichte lt. FWP: WR 0,3 – 0,4

Nettomietfläche: 411 m²

Berechnung Bebauungsdichte:

Garage: 28,62 m²

EG: 335,07 m²

OG: 216,62 m²

DG: 135,11 m² **Summe: 733,42 m²**

Gesamtfläche: 2.221 m²

Bebauungsdichte: 733,42m² : 2.221m² = 0,33

Bebauungsdichte lt. FWP: 0,4 => 888,4 m² möglich = **155 m² zusätzlich möglich**

Nähere Informationen geben Ihnen gerne **Frau Martina Gebauer Mobil 0043 676 317 96 77** oder

Frau Bettina Maria Diehl Mobil 0043 664 282 79 79, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Haben Sie bitte Verständnis, dass wir nur Anfragen bearbeiten können, die folgendes beinhalten:

Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse.

Sonstige Angaben:

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.