

**Attraktives Anlageobjekt mit 4 Einheiten und  
Erweiterungspotenzial!**



Grazerstraße 258-44

**Objektnummer: O2100167143**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Adresse           | Grazerstraße 258             |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:             | Österreich                   |
| PLZ/Ort:          | 8523 Freidorf an der Laßnitz |
| Baujahr:          | 1953                         |
| Zustand:          | Gepflegt                     |
| Alter:            | Neubau                       |
| Wohnfläche:       | 219,00 m <sup>2</sup>        |
| Gesamtfläche:     | 392,00 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer:           | 6                            |
| Bäder:            | 4                            |
| WC:               | 2                            |
| Balkone:          | 1                            |
| Terrassen:        | 1                            |
| Stellplätze:      | 1                            |
| Keller:           | 135,00 m <sup>2</sup>        |
| Kaufpreis:        | 400.000,00 €                 |
| Betriebskosten:   | 255,40 €                     |
| Provisionsangabe: |                              |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH

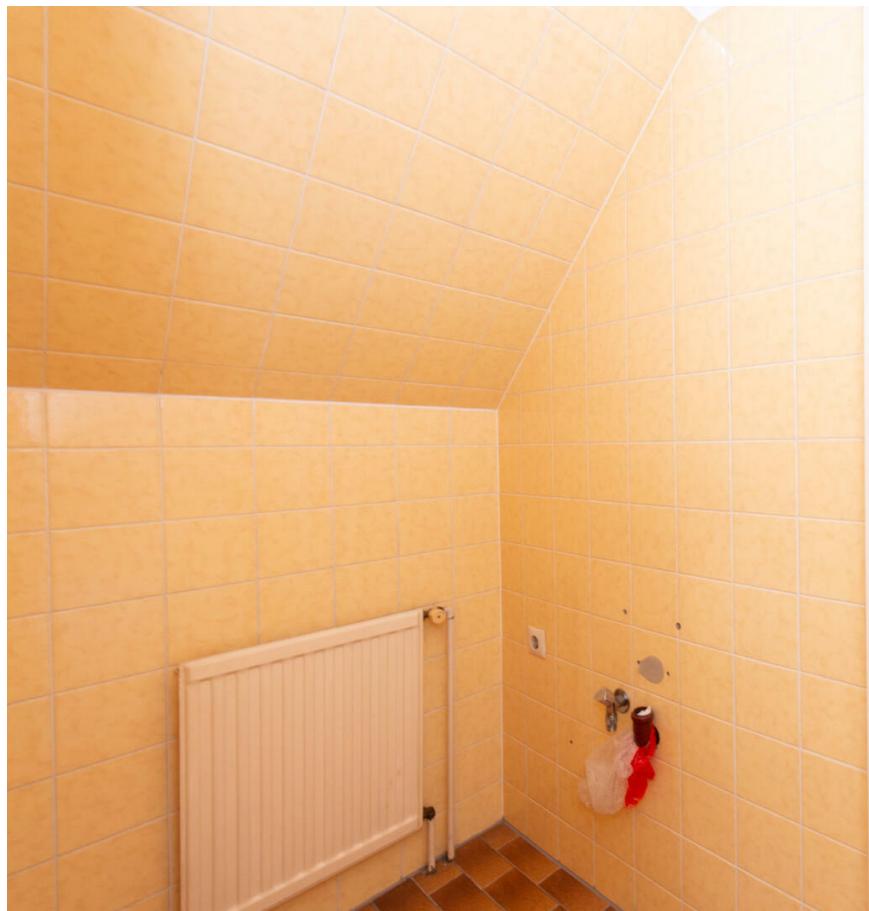


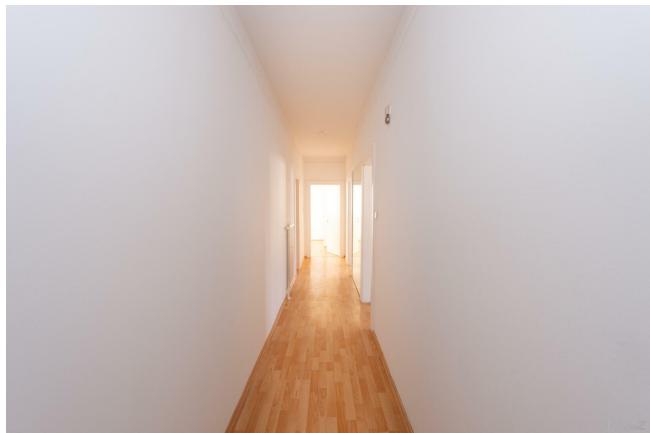
ImmoZ

















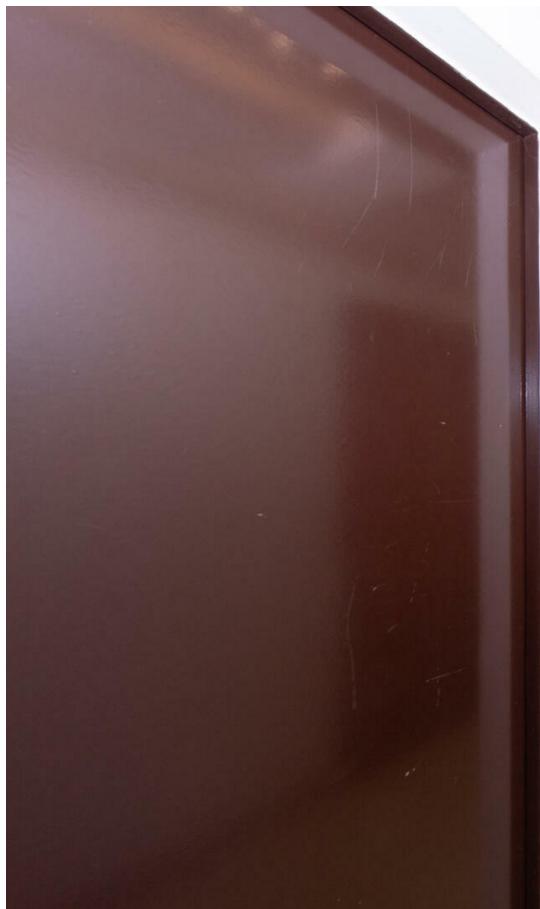












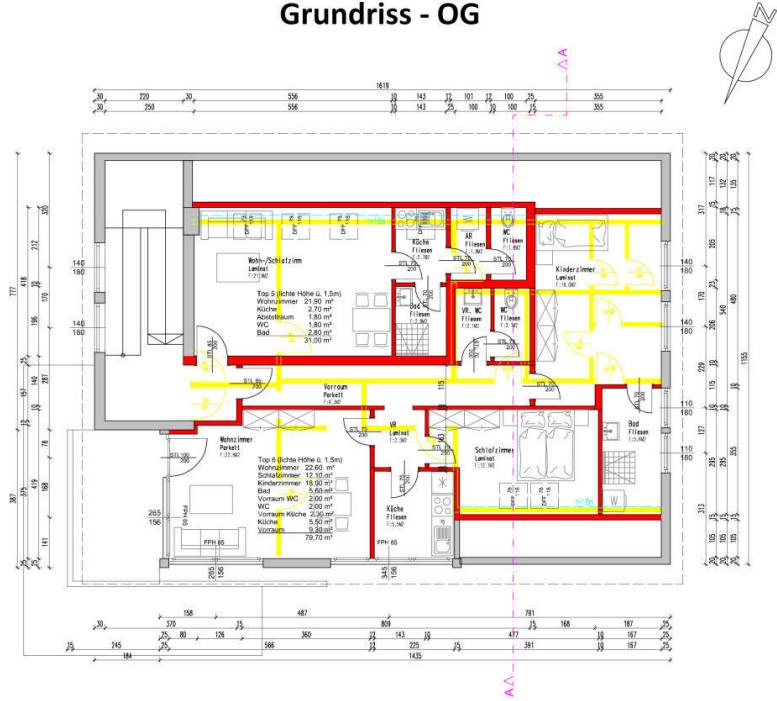




## Grundriss - EG



## Grundriss - OG



# Objektbeschreibung

Dieses vielseitige **Anlageobjekt** bietet Ihnen eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit **vier vermietbaren Wohneinheiten** sowie einer bereits bestehenden Gewerbefläche. Zusätzlich besteht eine **Baubewilligung für zwei weitere Wohneinheiten** im Kellergeschoss, wodurch das Potenzial dieses Objekts noch weiter gesteigert werden kann.

## Eckdaten:

- **Gesamt-Wohnfläche:** 218,9 m<sup>2</sup>
- **Gesamtnutzfläche:** 391,90 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 547 m<sup>2</sup>

## Bestehende Einheiten & Aufteilung:

### Erdgeschoss

- **Gewerbefläche (38 m<sup>2</sup>):** Foyer mit Bankomat, Technikraum, Vorraum mit Treppenaufgang, Abstellraum (vermietet an Raiffeisenbank)
- **Wohneinheit Top 4 (59,2 m<sup>2</sup>):**
  - Wohnküche
  - 2 Schlafzimmer
  - Badezimmer mit WC
  - Vorraum
- **Wohneinheit Top 3 (49 m<sup>2</sup>):**
  - Wohnküche
  - Schlafzimmer
  - Schrankraum
  - Badezimmer mit WC
  - Vorraum

### Obergeschoss

- **Wohneinheit Top 6 (79,7 m<sup>2</sup>):**
  - Wohnzimmer
  - Schlafzimmer
  - Kinderzimmer
  - Badezimmer
  - WC
  - Küche mit Vorraum
  - Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>)

- **Wohneinheit Top 5 (31 m<sup>2</sup>):**

- Wohnzimmer
- Küche
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer

### **Zusätzliche Nutzflächen & Erweiterungspotenzial:**

- **Kellergeschoss:** Gesamtnutzfläche von ca. **135 m<sup>2</sup>**

- **Baubewilligung für zwei weitere Wohneinheiten:**

- **Top 2 (52 m<sup>2</sup>):** Wohn-/Ess-/Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit WC
- **Top 1 (52,8 m<sup>2</sup>):** Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Gang

### **Fazit:**

Dieses **hochattraktive Anlageobjekt** bietet nicht nur sichere Mieteinnahmen durch die **bereits bestehenden Einheiten**, sondern auch enormes Entwicklungspotenzial mit der Möglichkeit zur Erweiterung. Durch die **gewerbliche Vermietung und Wohnvermietung** ergibt sich eine **stabile und lukrative Rendite**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine **zukunftssichere Immobilie mit Potenzial!**

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!**

### **Kosteninformation**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 328,- inkl. 20% USt.) und zzgl. Stromkosten (bisher € 89,- inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.