

**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 m²
Gesamtfläche:	392,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	135,00 m²
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	255,40 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH



ImmoZ

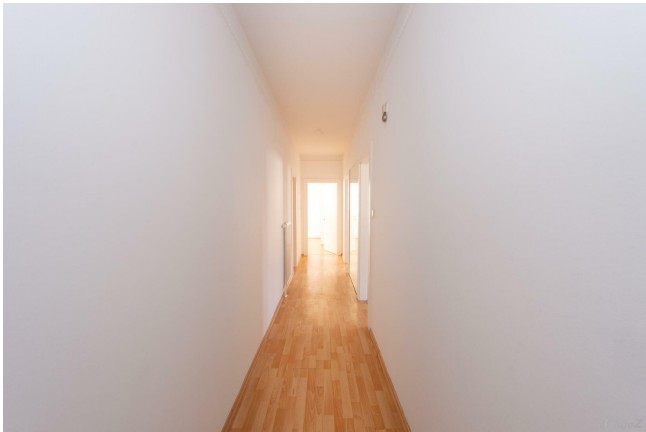






































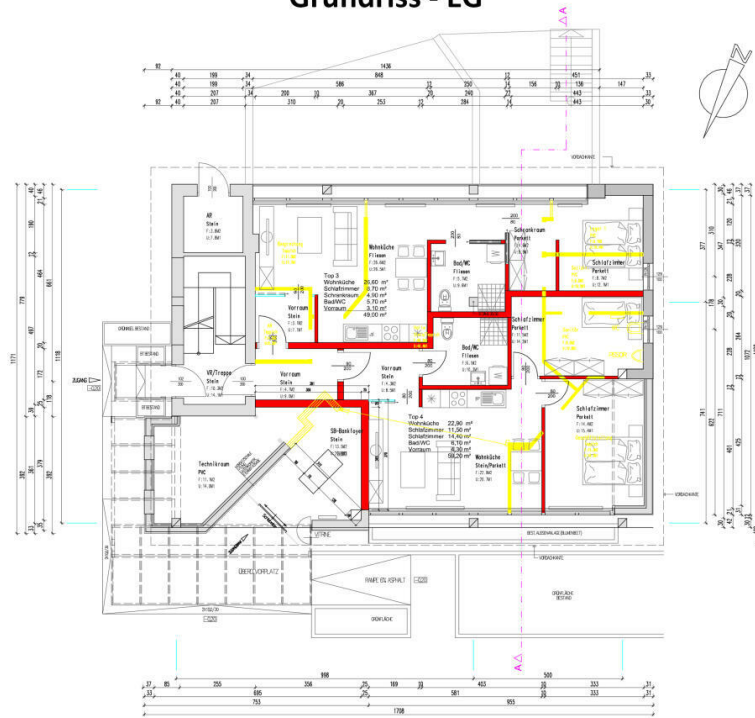




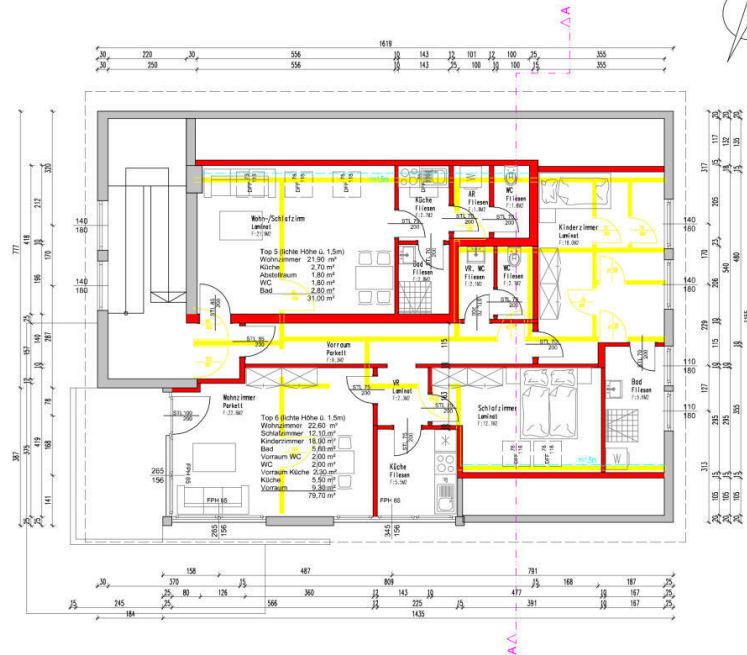




# Grundriss - EG



# 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 m²):**

- Wohnzimmer
- Küche
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer

**Zusätzliche Nutzflächen & Erweiterungspotenzial:**

- **Kellergeschoss:** Gesamtnutzfläche von ca. **135 m²**
- **Baubewilligung für zwei weitere Wohneinheiten:**
  - **Top 2 (52 m²):** Wohn-/Ess-/Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit WC
  - **Top 1 (52,8 m²):** 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.