

Ertragsliegenschaft im Stadtzentrum Graz mit grandioser Erweiterungsmöglichkeit



Ansicht

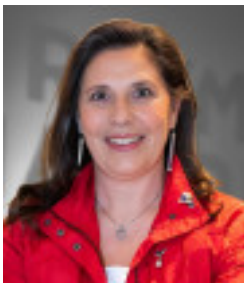
Objektnummer: 2278_5407

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	316,82 m²
Nutzfläche:	651,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	3.250.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



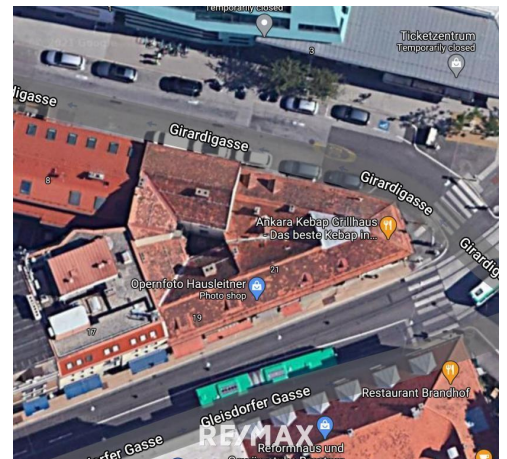
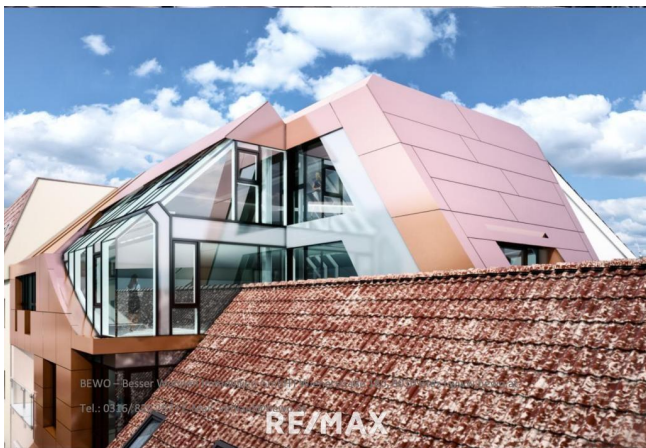
Ruth Friedrich

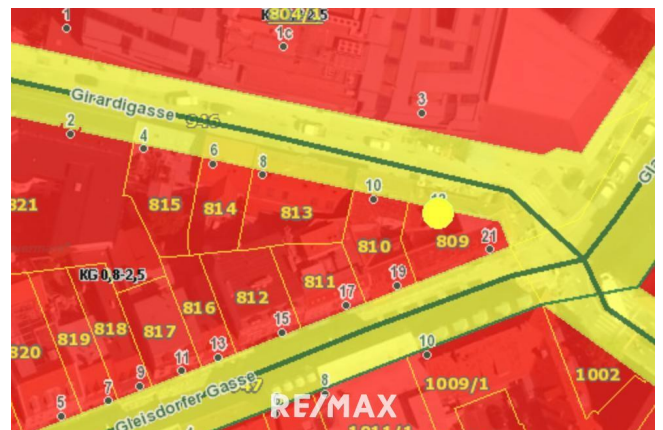
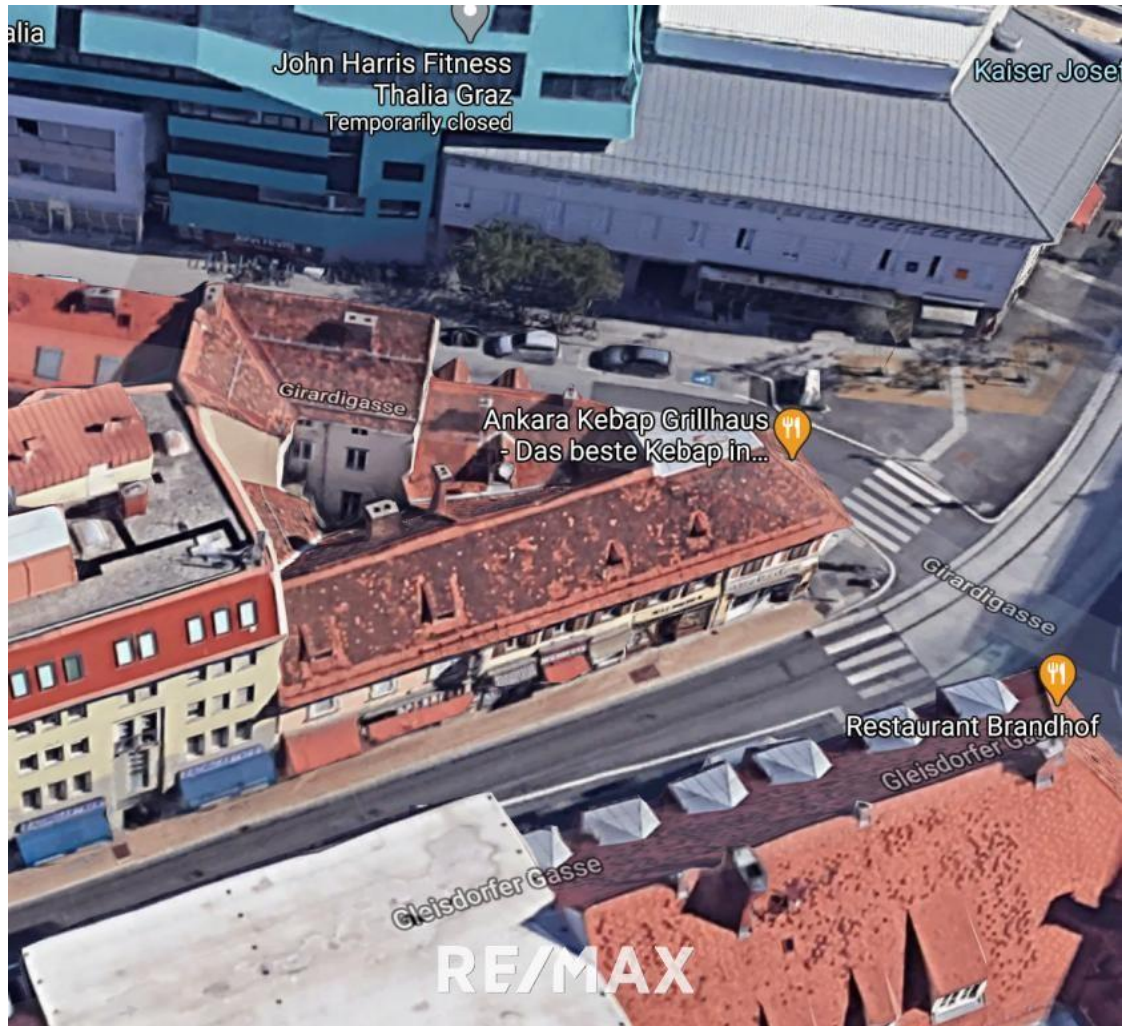
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 316282908
H +43 664/133 28 53

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









Objektbeschreibung

Ertragsliegenschaft im Zentrum von Graz mit grandioser Erweiterungsmöglichkeit

Charmantes Altstadt-Haus in der Grazer Innenstadt
nahe der Oper, dem Kaiser Josef Platz und der Herrengasse

Im Erdgeschoß mit 294,77 m² NNFL befinden sich sieben Geschäftsflächen
verschiedener Größe, ein kleiner Innenhof, sowie zwei Stiegenaufgänge.

Das Obergeschoß mit 8 Wohn- bzw. Geschäftseinheiten auf einer NNFL von 310,34 m²
ist über 2 Stiegenhäuser begehbar. Fenster auf die S- und NO-Seite.

Voll unterkellert.

Genehmigt wurde ein Aufbau für drei weitere Geschoße, mit einer gesamten NNFL von 542,26 m²,
was eine Gesamtfläche von ca. 1.159 m² ergeben würde.

Derzeit sind 407 m² vermietet, mit einem Mietzins von 6.110,--/Monat bzw. ca. € 15,- /m²
244 m² stehen derzeit leer.

Wir weisen darauf hin, dass es sich beim angegebenen Kaufpreis um einen Richtpreis handelt,
der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich
der Annahme durch den Abgeber.

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 (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)*
- gegebenenfalls 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 $60.03 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

U-Wert:

Klasse Heizwärme C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamt 2.18

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G D

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: