# Einfamilienhaus mit Pool und Garten + Zinshaus mit 4 Wohnungen!

Ansicht

**Objektnummer: 1665_7521**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8053 Graz |
| **Baujahr:** | ca. 1953 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 270,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Keller:** | 56,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 69,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,33 |
| **Kaufpreis:** | 849.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

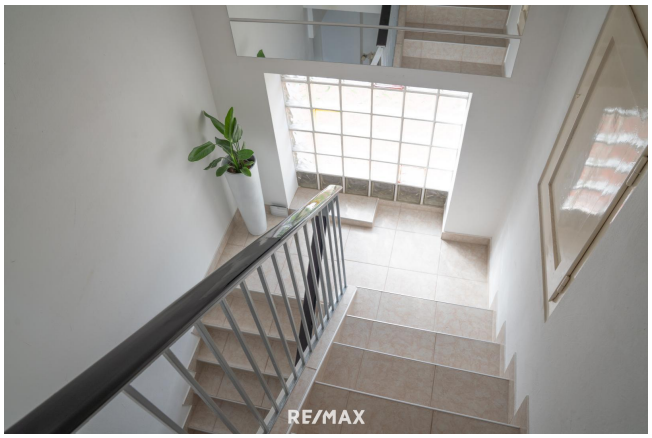
RE/MAX

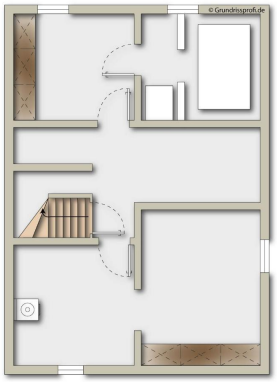
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

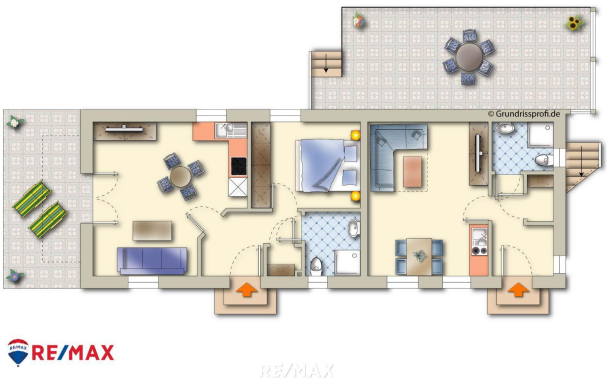

© Grundrissprofi.de

© Grundrissprofi.de

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


© Grundrissprofi.de
RE/MAX

© Grundrissprofi.de

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer Seitengasse in Graz-Straßgang, in verkehrsgünstiger Lage.

Hier geht's zur Online-Broschüre

Sie besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten:
- das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1953 errichtet
- das Zinshaus, mit derzeit vier vermieteten Wohnungen, wurde im Jahr 2011 erbaut

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. 1.276 m² auf.

**Einfamilienhaus:**
Im Haus wurden von 2006 bis 2008 einige große Sanierungen durchgeführt (Dach, Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen, Böden, Wände, Sanitär...). Der Wintergarten wurde im Jahr 2011 zugebaut. Die Küche wurde heuer neu ausgestattet.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:
- Keller: Vorraum, Heiztechnik, Tankraum, drei Kellerräume und Nischen
- Erdgeschoß: Eingangsbereich, Vorraum, Bad mit Dusche und Eckwanne, separates WC, großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, neuwertige moderne Küche mit Zugang zum neu errichteten Wintergarten. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten.
- Dachgeschoß: Dachboden, Vorraum, drei Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zur Terrasse.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung. Im Einfamilienhaus gibt es Heizkörper, das Zinshaus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Betriebskosten belaufen sich insgesamt (Einfamilienhaus und Zinshaus) auf ca. € 600,-- pro Monat.

Eine wunderschön bepflanzte und gepflegte Wiese, ein Swimmingpool und Pavillon mit Grillmöglichkeit laden zum Weilen ein.
Ebenso befindet sich am Grundstück ein ca. 48 m² großes Carport mit Platz für drei PKWs und ein Garten samt Gartenhütte.

Vor dem Haus sind noch vier Autoabstellplätze zur Nutzung des Zinshauses.

**Zinshaus:**
Das Neubau-Zinshaus enthält vier Wohnungen, diese sind wie folgt aufgeteilt:

- Zwei Garconnieren mit je:
Erdgeschoß: Vorraum, Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Terrasse
Obergeschoß: Vorraum, Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon

- Zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit je:
Erdgeschoß: Vorraum, Küchen-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Terrasse
Obergeschoß: Vorraum, Küchen-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon

Die **Mieteinnahmen für die beiden Garconnieren betragen je Wohnung € 400,--/Monat, und für die zwei 2-Zimmer-Wohnungen je Wohnung € 610,--/Monat. Die monatlichen Mieteinnahmen für das Zinshaus betragen monatlich somit € 2.020,--. Die derzeitigen Mietverträge sind bis 01.05.2025 befristet.**

**Das Zinshaus verfügt über einen Gemeinschaftsgarten, welcher für alle Wohnungen nutzbar ist sowie einen Autoabstellplatz pro Wohnung im Freien.**

**Alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Vorzüge:**
**- Wintergarten**
**- Terrassen**
**- Ganztagssonne**
**- Garten mit Pool**
**- Gemüsegarten, Grillplatz, Pavillon mit Essbereich**
**- überdachte und freie Autoabstellplätze**
**- gute Vermietbarkeit der Wohnungen**
**- Immobilienanlage, als eine der sichersten Geldanlagen**
**- sehr gute Infrastruktur**
**- ausgezeichnete Verkehrsanbindung**
**- uvm.**

**Anbotspreis* ab EUR 849.000,--**
***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis (Verhandlungsbasis), der sich nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Verkäufer.**

**Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**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.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:69.7 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.33Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C**