

## Zinshaus in 8020 Graz



Staaßenansicht

**Objektnummer: 2278\_6435**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	647,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	647,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Bettina Aschenbrenner**

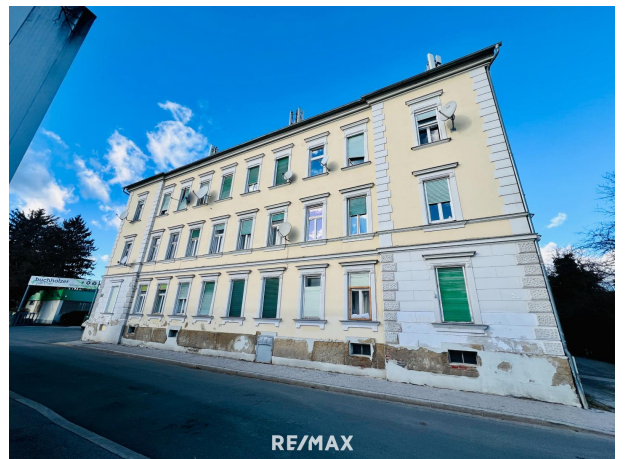
RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 701

H +43 676 68 09 701

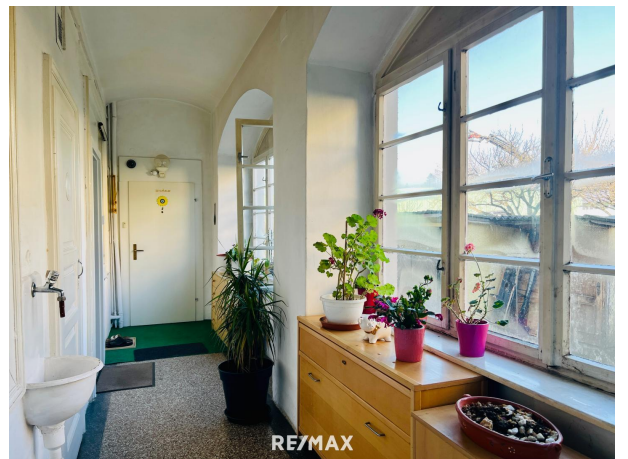
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Charmantes Zinshaus mit Entwicklungspotenzial – Sanierungsobjekt mit Zukunft In Graz-Gries, unweit des Zentralfriedhofs, befindet sich dieses charmante Zinshaus aus dem 19. Jahrhundert. In solider Ziegelmassivbauweise errichtet, vereint es historische Substanz mit guten Mieteinnahmen und zusätzlichen Ertragsquellen. Objektdetails: • 18 Kleinwohnungen – Ein bewährtes Konzept für hohe Vermietbarkeit in einem gefragten Segment. • 13 Wohnungen vermietet – Stabile Mieterstruktur mit fortlaufenden Einnahmen (Richtwertmietzins) • 5 leerstehende Einheiten – Starker Sanierungsbedarf, jedoch Wertsteigerungspotenzial. • Heizsystem – teilweise elektrische Beheizung, teils Einzelöfen. • Sanitärsituation – teilweise WCs am Gang, Modernisierungsmaßnahmen möglich. • Ertragsstarke Mobilfunkmasten – Zwei Sendemasten (Drei & Magenta) sorgen für attraktive fixe monatliche Zusatzeinnahmen. Dieses Zinshaus bietet sowohl kurzfristige Entwicklungsperspektiven als auch langfristige Sicherheit. Die hohe Nachfrage nach Kleinwohnungen in Graz sichert eine dauerhafte Vermietbarkeit. Eine Modernisierung der sanitären Einrichtungen könnte die Attraktivität weiter steigern. Die bestehenden Mobilfunkmasten auf dem Dach generieren zusätzlich ein solides passives Einkommen, das zur finanziellen Stabilität des Objekts beiträgt. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein historisches Zinshaus mit laufenden Einnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Bettina Aschenbrenner - Tel. 0676/68 09 701 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! 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:

Heizwärmebedarf: 218.5 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: F  
Faktor Gesamtergebnis: 3.07  
Klasse Energieeffizienz: E  
Faktor Gesamtergebnis



mtenergieeffi  
zienz: