

**Vielseitig - Universell - Profitabel! Gewerbe- und  
Wohnbaugrundstück in 8053 Graz**



Gesamtansicht

**Objektnummer: 0005004099**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Gemischt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 240,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,18
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kormann**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

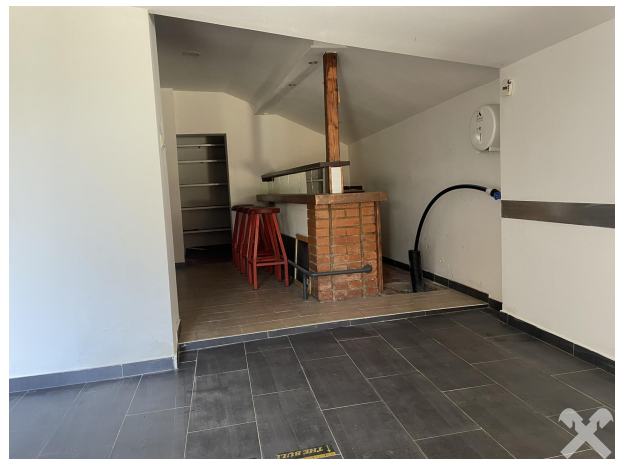
H +43 664 3132790

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















## Objektbeschreibung

Für alle, die ambitionierte Gewerbe- und/oder Wohnideen umsetzen möchten und daneben eine (handwerkliche) Herausforderung suchen:

**Dieses Objekt bietet DIE GELEGENHEIT für all diese Ambitionen!**

Die Liegenschaft, welche sich, obwohl in einer nur mäßig befahrenen Nebenstraße liegend, dennoch nur unweit von jeglicher städtischer Infrastruktur entfernt befindet, bietet ein

enormes Potenzial sowohl für Gewerbetreibende, Investoren und/oder Entwickler, als auch für ambitionierte Heimwerker auf der Suche nach einem neuen Zuhause.

Für Gewerbetreibende und Entwickler bietet die Kombination aus idealer Gesamtgröße (1.175 m<sup>2</sup>) und den beiden Widmungen „Wohnen Allgemein“ sowie „Gewerbe“ eine überaus lukrative Möglichkeit diverser Nutzungen (z.B. Lager mit Büro, Arbeiterwohnheim, privates Wohnen uvm).

Aktuelle Grundstückskonfiguration nach Widmung:

- Wohnen Allgemein mit Dichte 0,3 – 0,6 : 380 m<sup>2</sup>
- Gewerbegebiet mit Dichte 0,5 – 1,0 : 795 m<sup>2</sup>

Das Altbestands-Wohnhaus selbst (ca. 50 m<sup>2</sup>, Teilkeller) ist umfassend sanierungswürdig, bietet aber dennoch eine ideale Ausgangslage für handwerklich begabte Käufer, die nur beschränkte Mittel für den Ankauf zur Verfügung haben, jedoch bereit sind, Zeit und Arbeit in die "Wiederbelebung" der Substanz zu investieren. Die solide Ziegel-Massiv-Bauweise bildet dabei die Basis einer künftig ungemein vielseitigen Nutzung.

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot bietet sohin eine attraktive Gelegenheit sowohl für Bastler, als auch Investoren. Mit etwas handwerklichem Geschick und/oder einer Vision

für das Potenzial dieses Objekts findet der versierte Käufer einen unglaublich vielfältigen Grundstein zur Verwirklichung seiner eigenen Gewerbe- / Geschäfts- und/oder Wohnideen.