

**Ein Objekt der vielen Möglichkeiten -  
Appartementvermietung - Gastronomie - Anlageobjekt**



Ansicht außen

**Objektnummer: 2278\_6459**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **MBA Christian Stermschegg**

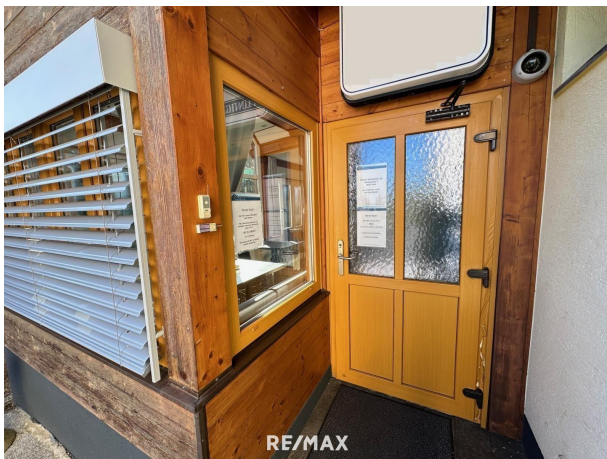
RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

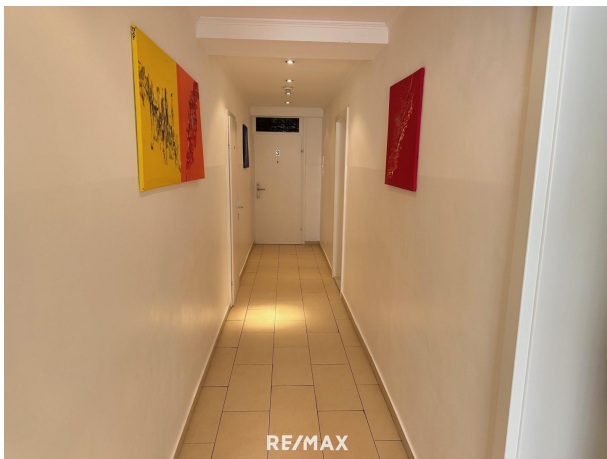
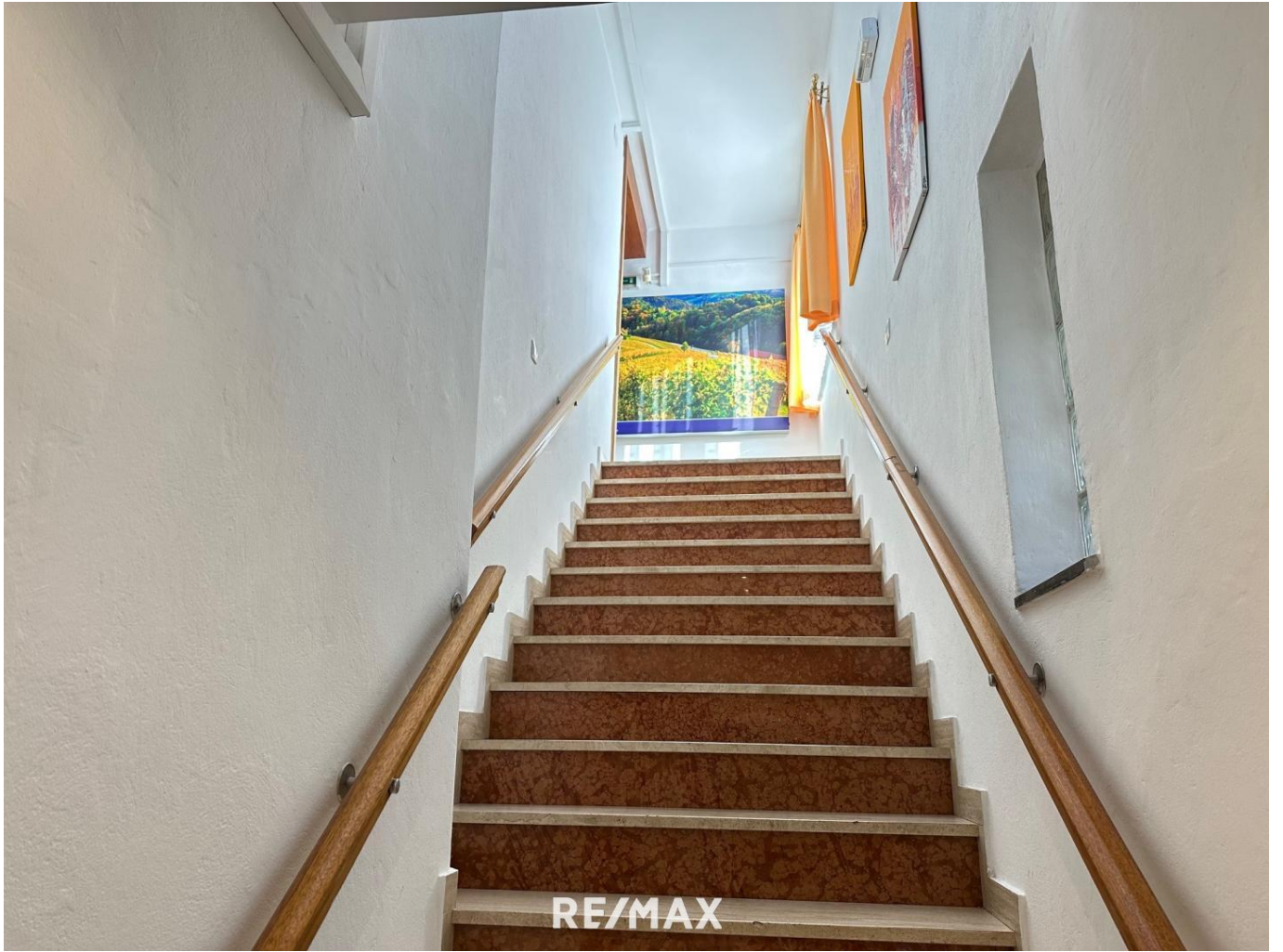
T +43 316 28 29 08  
H +43 676 52 16 150

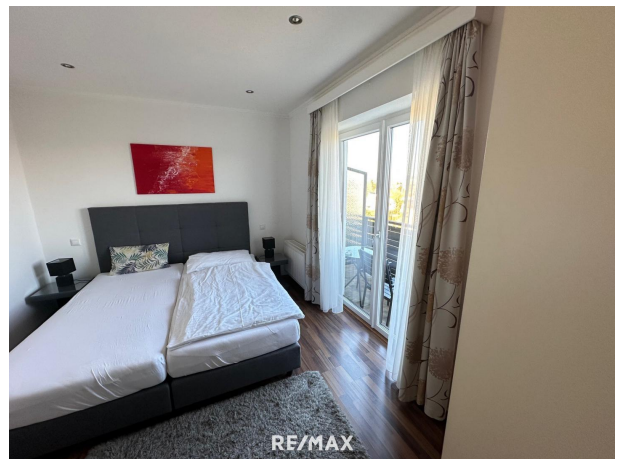
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







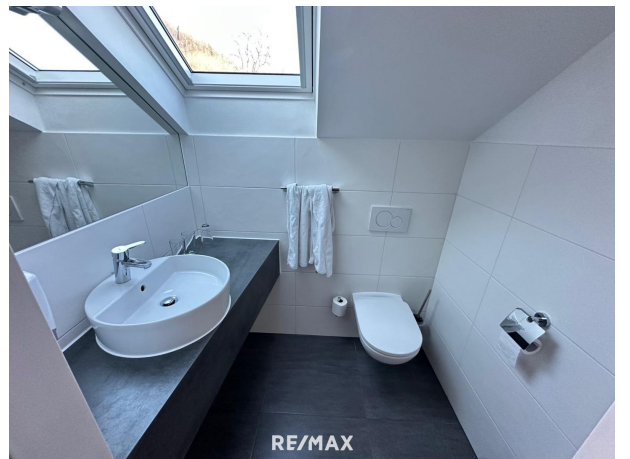


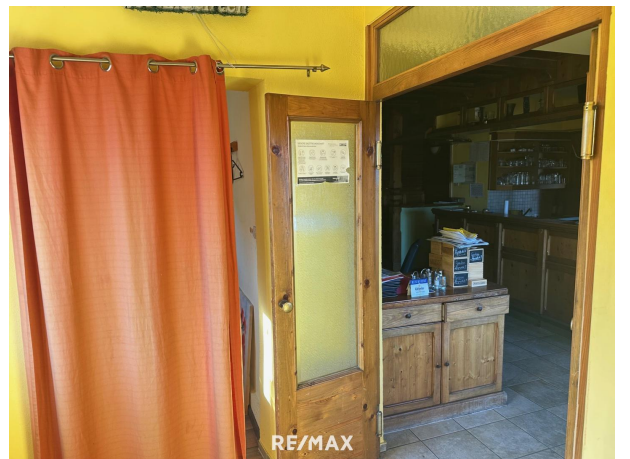






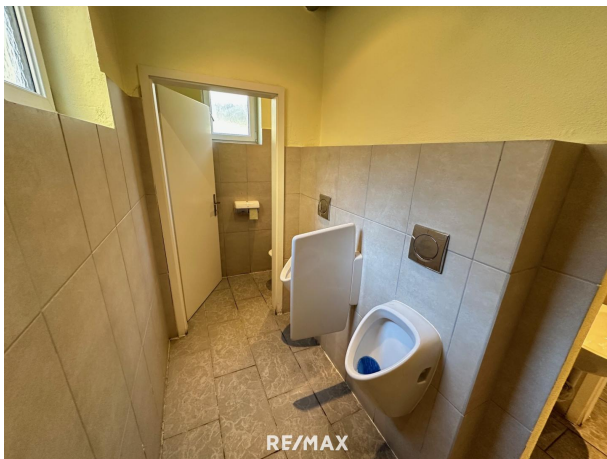












**Grundstück**

Zoom auf Objekt Ergebnis Tabelle Objekt hervorheben Objekte Grundb... Navigati... FREI tagesak...

KG Name	Baierdorf
KG_Nummer	63109
Grundstücksnummer	122/2
GDB Fläche [m²]	3037
GIS Fläche [m²] im GK-M31/GK-M34	3037
Status	G
Grundbuchnummer	63109
Einlagezahl	93
Stand der Daten	01.10.2024

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Zimmervermietung - Appartements - Wohnungen - Gastronomie - oder Ihr eigener Wohnraum? Bei diesem Objekt haben Sie die Qual der Wahl! Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens im malerischen 14. Bezirk Graz-Eggenberg, nur einen Steinwurf vom beeindruckenden Schloss Eggenberg entfernt. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Auf einem großzügigen Grundstück von 3.037 m<sup>2</sup>, in leicht erhöhter Lage an den Ausläufern des Plabutsch, bietet dieses Anwesen nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt Graz, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die sowohl Investoren als auch Selbstnutzer ansprechen. Aktuell steht ein Gastronomielokal zur Miete zur Verfügung, das mit einem einladenden Gastgarten ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien und unvergessliche Momente mit Blick auf die Stadt Graz. Darüber hinaus bietet das Objekt die Möglichkeit zur Zimmer- und Appartementvermietung, die bereits einen jährlichen Gewinn von etwa 100.000 € generiert und somit eine attraktive Rendite verspricht. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels Pellets, was nicht nur die Betriebskosten senkt, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag zur Umwelt leistet und den modernen Ansprüchen an Energieeffizienz gerecht wird. Nutzen Sie die Chance, Ihren eigenen Wohnraum zu verwirklichen oder investieren Sie in ein lukratives Immobilienprojekt in einer der begehrtesten Lagen von Graz! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! 3.037m<sup>2</sup> Grund, Bebauungsdichte 0,2 - 0,3 Widmung WR - Reines Wohngebiet Haupthaus: Zimmervermietung 12 Einheiten und Gastronomie Lokal mit ca. 60 Sitzplätzen Nebengebäude 1: Zimmervermietung mit 2 Einheiten Nebengebäude 2: Zimmervermietung mit 1 Einheit Gastgarten mit Stadtblick Carport Parkplätze vorhanden Energieausweis: Gasthaus HWB 129,9/D - fGEE 1,45/C Pension HWB 78,4/C - fGEE 1,17/C Pension 1 HWB 231,1/F - fGEE 1,53/C Pension 2 HWB 198/E - fGEE 1,39/C 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. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf! SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?** Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Christian Stermschegg, MBA - Tel. 0676/52 16 150 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 1,0% + 20% MwSt. • Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages) • 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: Hei 12



zw 9.9  
är kW  
me h/  
be m<sup>2</sup>  
dar a)

f:  
Kla D

sse

Hei

zw

är

me

be

dar

f:

Fa 1.4

kto 5

r G

esa

mt

en

erg

ieef

fizi

enz

:

Kla C

sse

Fa

kto

r G

esa

mt

en

erg

ieef

fizi

enz

: