

## Sehr gute Lage / Lieberhaberobjekt mit 7 Wohneinheiten



**Objektnummer: 14435**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	411,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bettina Maria Diehl**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 664 / 28 27 979

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







## Objektbeschreibung

Dieses **stilvolle Mehrparteienhaus** mit einem **Erkertürmchen** inmitten der **ruhigen Wohngegend**, nahe dem Landschaftsschutzgebiet „Grazer Urwald“ gelegen, steht zum Verkauf.

Das Wohnhaus bietet **7 Wohneinheiten**, von welchen 6 Wohnungen (im Erd- und Obergeschoß) in den letzten Jahren auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wurden. Die im Dachgeschoß gelegene Wohnung ist unsaniert, ein Bad und WC ist vorhanden, die Beheizung erfolgt mittels Etagen-Ofen.

Die Heizung des Gebäudes erfolgt mittels Ölkessel. Im Erdgeschoß wurde eine Fußbodenheizung eingebaut und im Obergeschoß befinden sich Heizkörper.

Das Haus wurde wärme gedämmt (2015 – 2017) und alle Fenster im Jahre 2015 getauscht, wie auch eine Zentralheizung eingebaut und im Erdgeschoß eine Fußbodenheizung.

Die Elektrotechnik inklusive Zählerverteiler und Verteilerschrank wurde, wie auch die Wohnungen 1?

6 saniert und auf den letzten Stand der Technik gebracht.

Weiters stehen **4 PKW-Stellplätze** und **Abstell- bzw. Lagerräume** zur Verfügung.

Der Petersbach soll in den nächsten Jahren einem Hochwasserschutz unterzogen werden, wodurch

sich ein noch größerer Freiraum ergibt. Siehe nachfolgenden Planungsstand. Diese Liegenschaft befindet sich im HQ30-Gebiet.

### Eckdaten:

Gesamtfläche: 2.221 m<sup>2</sup>

Bebauungsdichte lt. FWP: WR 0,3 – 0,4

Nettomietfläche: 411 m<sup>2</sup>

### **Berechnung Bebauungsdichte:**

Garage: 28,62 m<sup>2</sup>

EG: 335,07 m<sup>2</sup>

OG: 216,62 m<sup>2</sup>

DG: 135,11 m<sup>2</sup> **Summe: 733,42 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche: 2.221 m<sup>2</sup>

Bebauungsdichte:  $733,42\text{m}^2 : 2.221\text{m}^2 = 0,33$

Bebauungsdichte lt. FWP: 0,4 => 888,4 m<sup>2</sup> möglich = **155 m<sup>2</sup> zusätzlich möglich**

Nähre Informationen geben ihnen gerne **Frau Martina Gebauer Mobil 0043 676 317 96 77** oder

**Frau Bettina Maria Diehl Mobil 0043 664 282 79 79**, wir freuen uns auf ihren Anruf!

Haben sie bitte Verständnis, dass wir nur Anfragen bearbeiten können, die folgendes beinhalten:

Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse.

Sonstige Angaben:

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.