

## Anlageobjekt in guter Lage



**Objektnummer: 961/34850**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 232,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,78
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	472,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

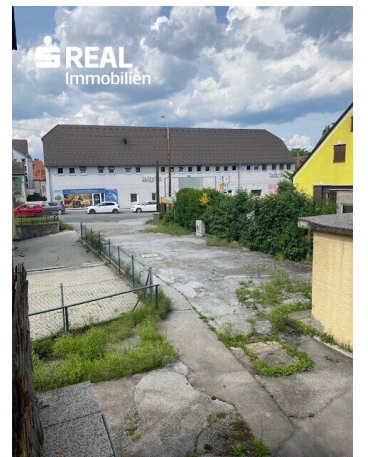
## Ihr Ansprechpartner

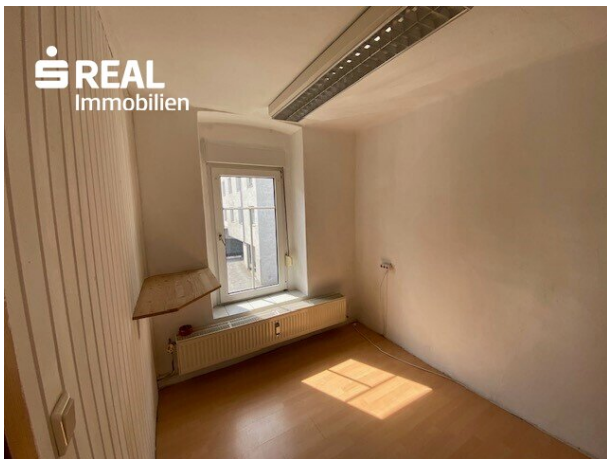


### Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405







**S REAL**  
Immobilien



**S REAL**  
Immobilien



**S REAL**  
Immobilien



**S REAL**  
Immobilien





## BESTANDSPLAN

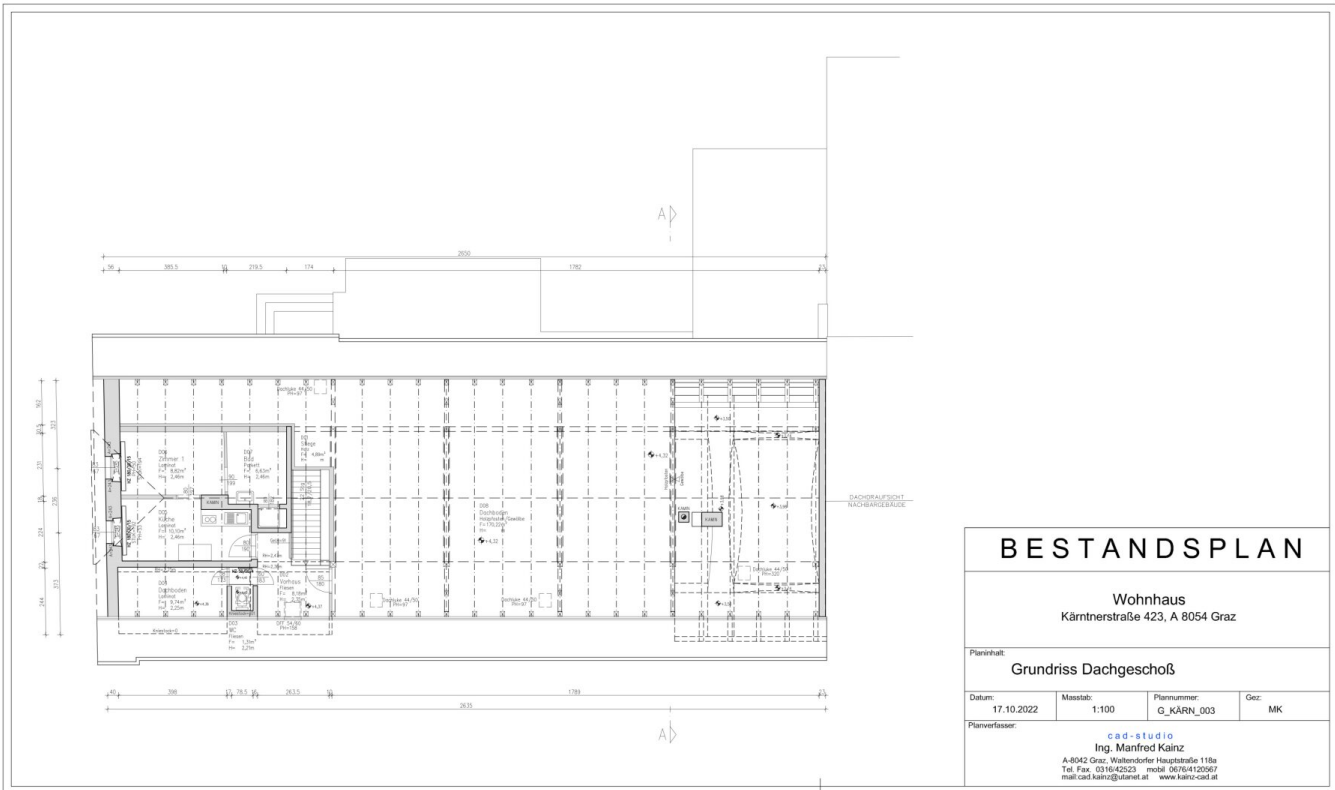
Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planzustand  
**Grundriss Erdgeschoß**

Datum: 17.10.2022	Maßstab: 1:100	Plannummer: G_KÄRN_002	Gez: MK
----------------------	-------------------	---------------------------	------------

Planverfasser:  
**cab-studio**  
 Ing. Manfred Käinz  
 A-8042 Graz, Weberstorfer Hauptstraße 118a  
 Tel. Fax 031642523 mobil 06764120967  
 mail cab.kainz@cab-studio.at www.kainz-cab-studio.at





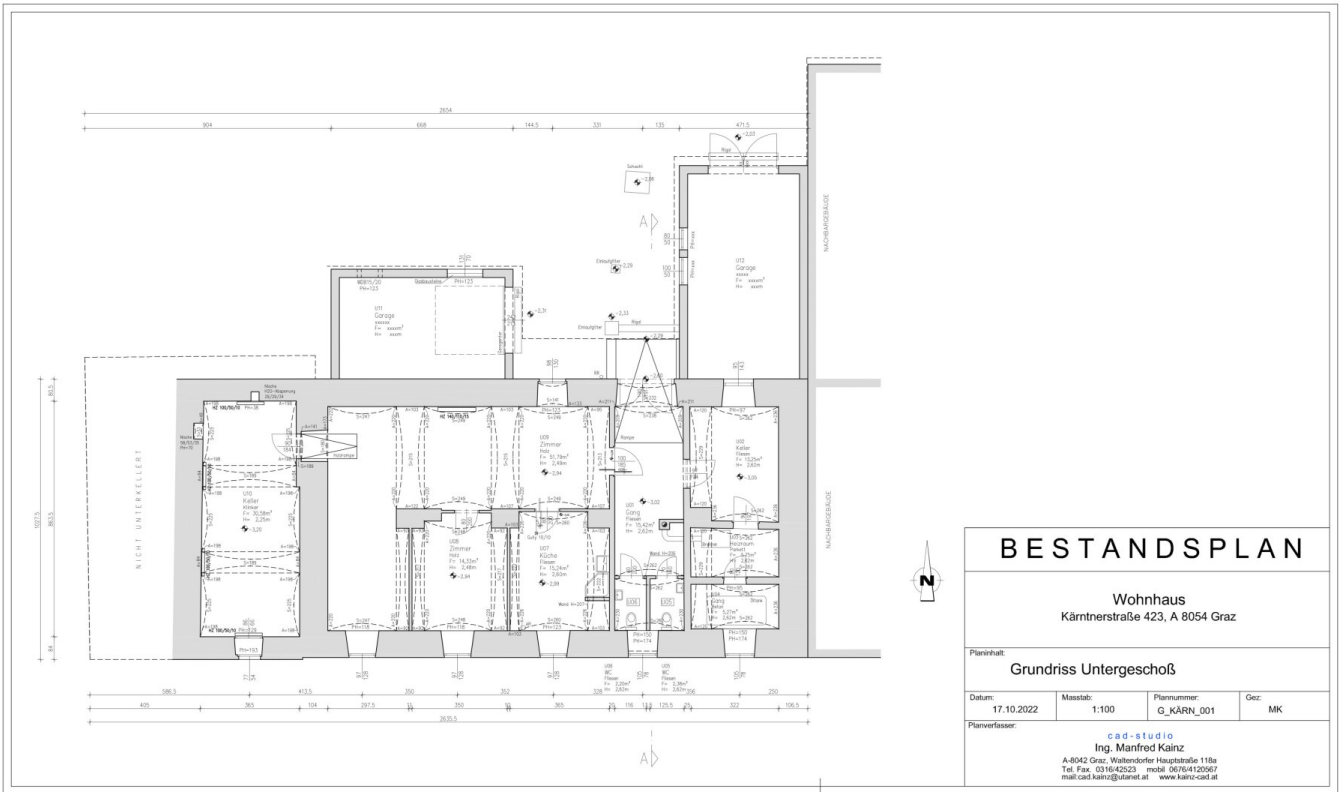
**BESTANDSPLAN**

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:  
**Grundriss Dachgeschoß**

Datum: 17.10.2022	Maßstab: 1:100	Plannummer: G_KARN_003	Gez: MK
----------------------	-------------------	---------------------------	------------

Planverfasser:  
**ced-studio**  
 Ing. Manfred Kainz  
 A-8042 Graz, Wolfenbörger Hauptstraße 118a  
 Tel. Fax: 0316/42523 mobil: 0676/4120967  
 mail: ced.kainz@ced-studio.at www.kainz-cad.at



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem Anlageobjekt mit einer Gewerbeeinheit und 3 Wohnungen samt großem Lager, Garage und vielen Parkplätzen?**

**Dann haben wir genau das Richtige für Sie am Ende der Kärntner Straße in Graz!**

Die Lage des Hauses ist einfach perfekt. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie hier immer bestens vernetzt. Der nächste Bus ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Graz. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Kilometer entfernt, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen gelangen. Für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof ideal, um in kurzer Zeit in die umliegenden Städte zu gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die Ihren Alltag erleichtern. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn in der Umgebung gibt es sowohl Schulen als auch Kindergärten.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der **großzügige Gewölbe-Kellerbereich mit ca. 158 m<sup>2</sup>** der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist. Hier können Sie sich beispielsweise einen Hobbyraum oder ein Büro einrichten oder separat vermieten.

Zudem gibt es im OG noch **170 m<sup>2</sup> ausbaubaren Dachboden.**

Top 1, Wohnung, EG, 47 m<sup>2</sup>, Leerstand

Top 2, Wohnung, EG, 98 m<sup>2</sup>, Miete 979,44 €

Top 3, Wohnung, OG, 33 m<sup>2</sup>, Leerstand

Top 4, Geschäft, EG, 70 m<sup>2</sup>, Miete 756 €

Gesamtflächen 238 m<sup>2</sup> NFL

**Gesamtmiete derzeit: 1.735,44 €**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!**

**Wir beraten Sie auch gerne bezüglich Finanzierungen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap