

**| WOHNHAUS | GESCHÄFTSHAUS | NÄHE SCHLOSS
EGGENBERG | GRAZER HAUPTBAHNHOF |
RENDITEOBJEKT**



Objektnummer: 1144370

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienthalgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	348,70 m ²
Heizwärmebedarf:	F 188,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 688 33 43
H +43 660 688 33 43
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



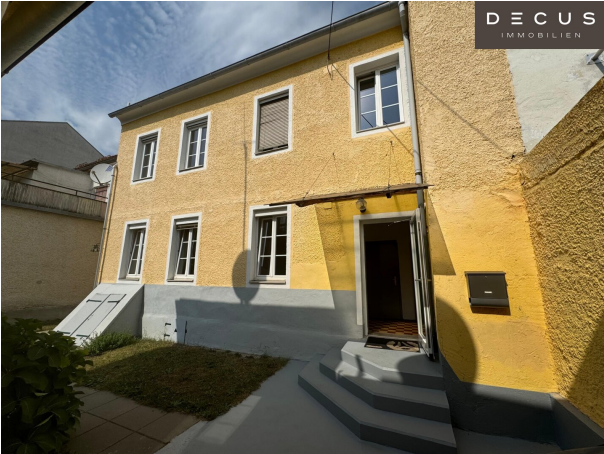
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



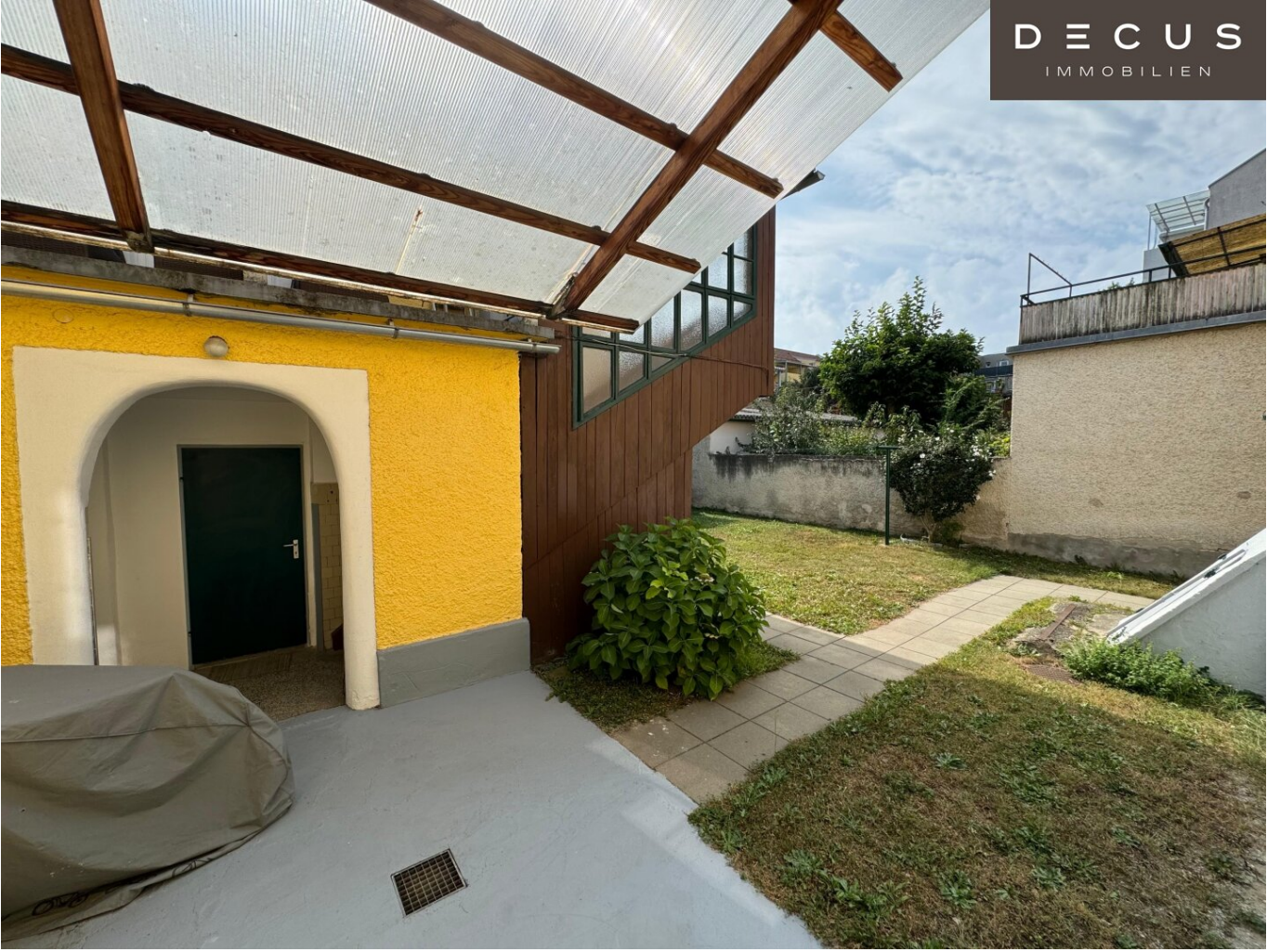
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



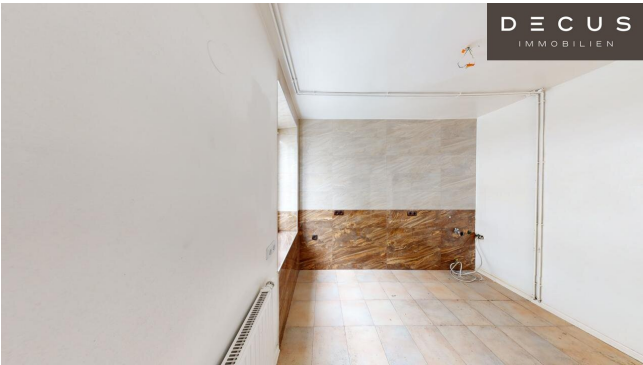
DECUS
IMMOBILIEN



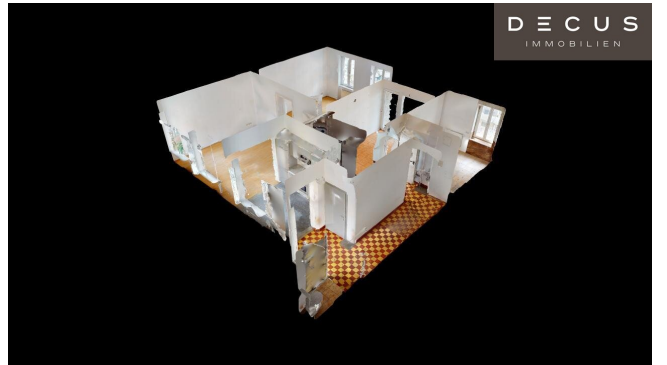
DECUS
IMMOBILIEN

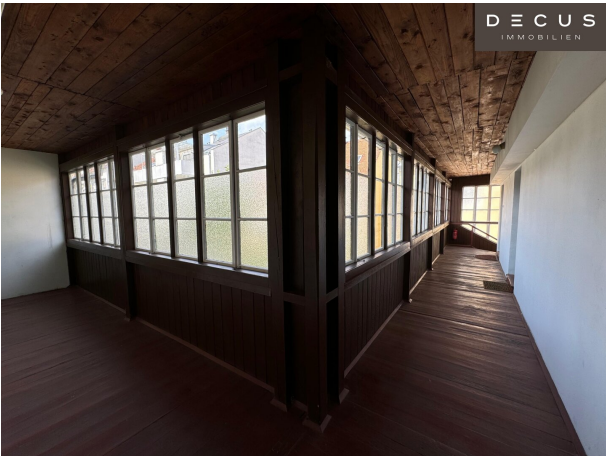


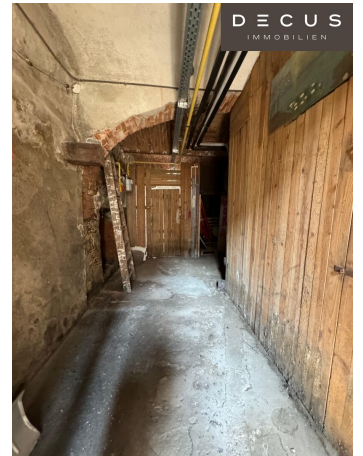
DECUS
IMMOBILIEN

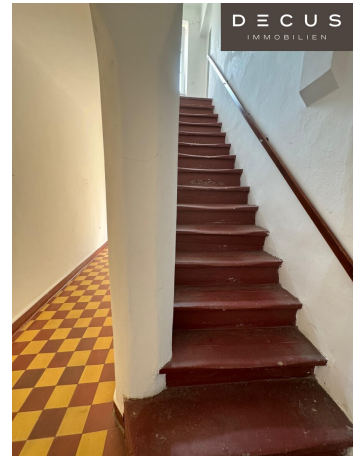
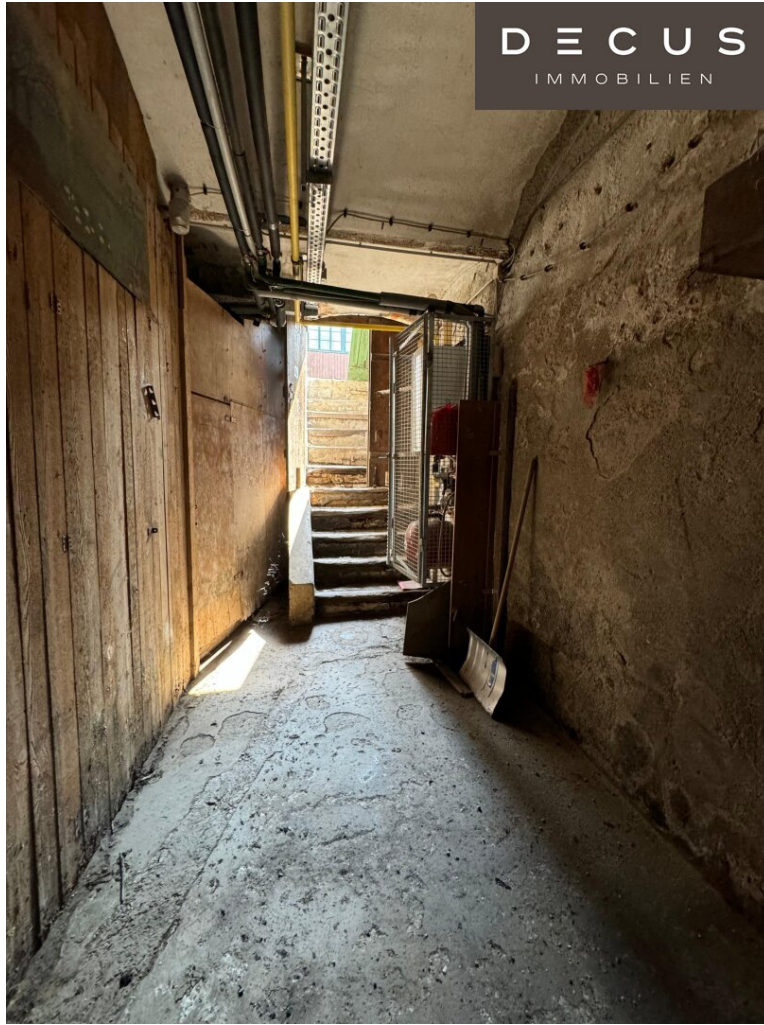


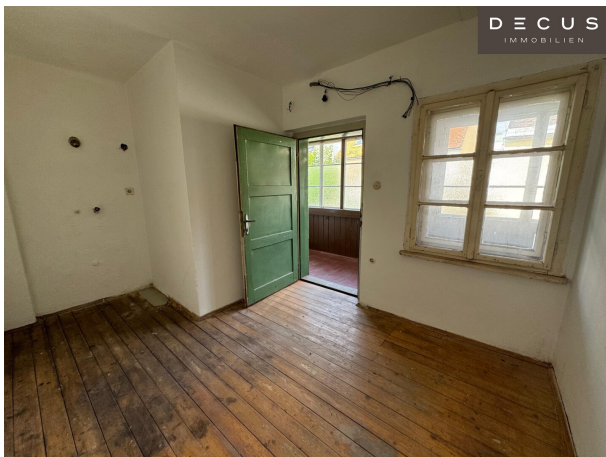
DECUS
IMMOBILIEN

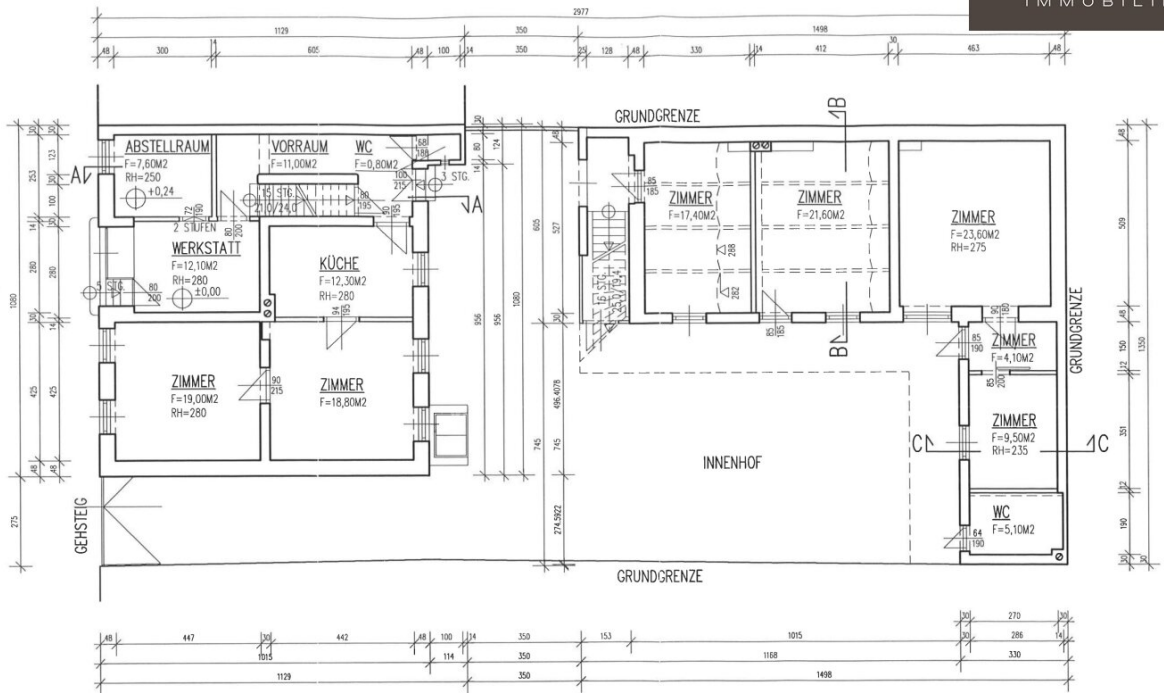






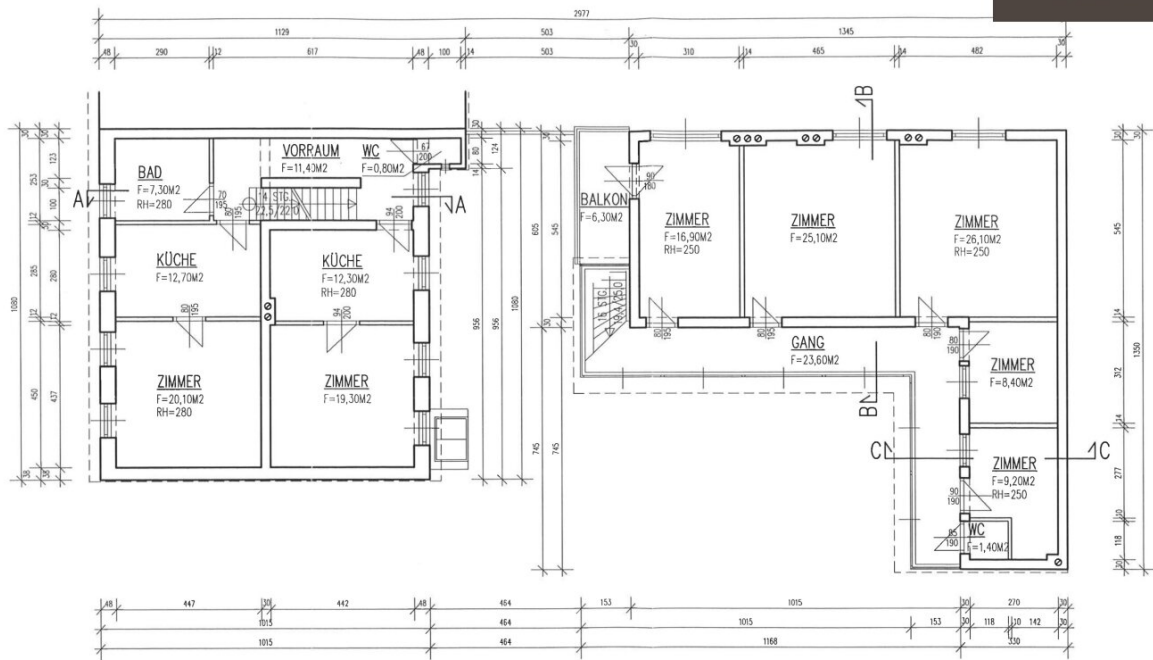




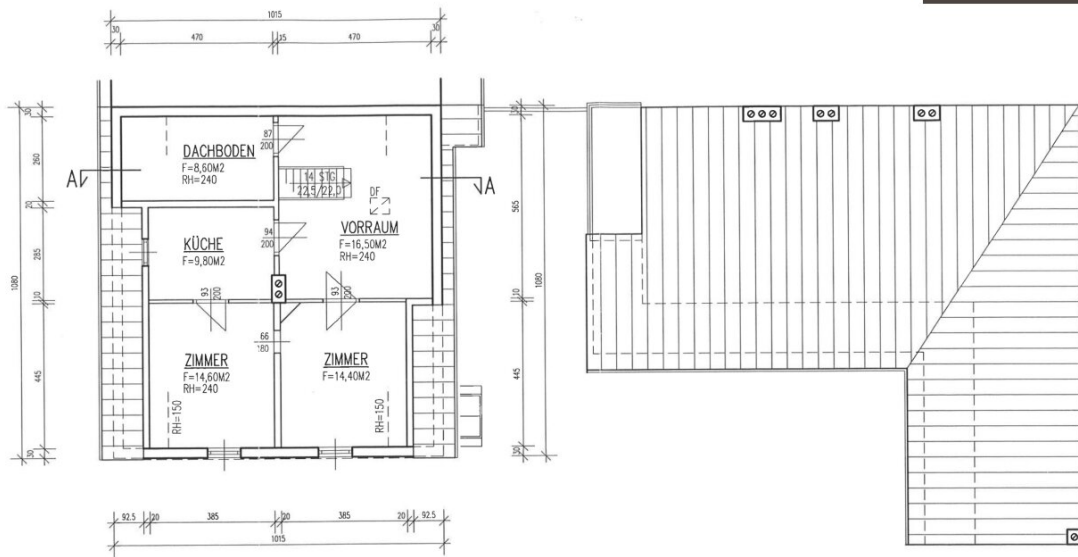


ERDGESCHOSS

M 1/100

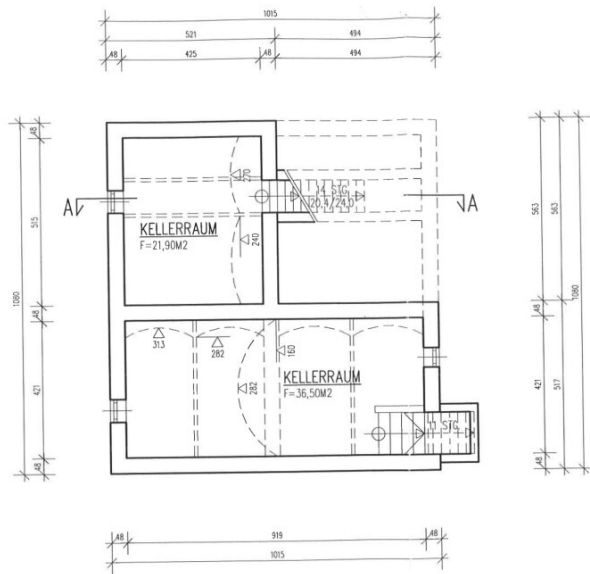


1. OBERGESCHOSS M 1/100



DACHGESCHOSS

M 1/100



KELLERGESCHOSS

M 1/100



WESTANSICHT U. SCHNITT C-C



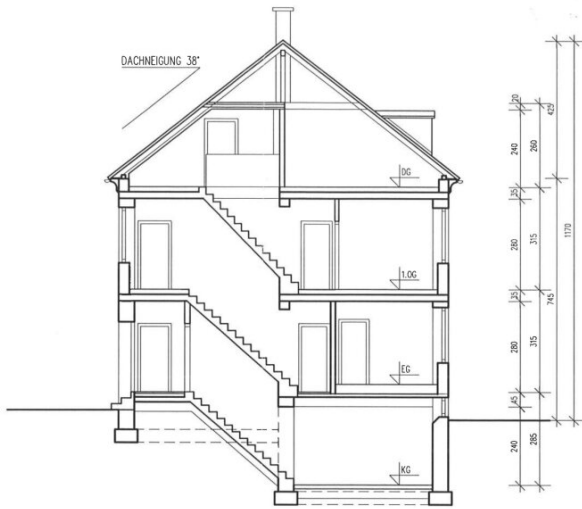
NORDANSICHT



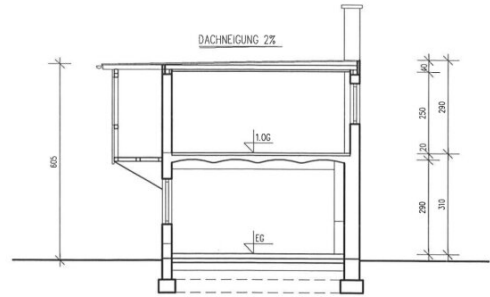
NORDANSICHT



SÜDANSICHT



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus in Eggenberg, Graz

Renditeobjekt mit Entwicklungspotential

Informationen zum Objekt

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut. Es handelt sich um ein klassisches Wohn- und Geschäftshaus, das aktuell teilweise vermietet ist. Sämtliche Mietverträge sind befristet, was dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Anpassungen bietet. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung. Eine Einfahrt in die Liegenschaft ist vorhanden.

Highlights

- **Attraktive Lage:** Nähe zum Grazer Hauptbahnhof und beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnen.
- **Flexibilität:** Nur befristete Mietverträge, die eine schnelle Umsetzung von neuen Nutzungskonzepten ermöglichen.
- **Entwicklungspotential:** Das Gebäude bietet vielseitige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.
- **Renditestark:** Durch die gute Vermietbarkeit und das Entwicklungspotential ist dieses Objekt eine lohnende Investition für Kapitalanleger.

Eckdaten

- **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus
- **Vermietung:** Teilweise vermietet, nur befristete Mietverträge
- **Lage:** Eggenberg, Graz
- **Entfernung:** Nähe zum Grazer Hauptbahnhof
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Baujahr:** Ursprünglich 1900
- **Nutzung:** Renditeobjekt mit hohem Entwicklungspotential
- **Fixpreis:** € 598.000,00

Dieses Objekt stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Renditeobjekt in einer aufstrebenden und gut angebundenen Lage zu erwerben. Es eignet sich ideal für Investoren, die von der

wachsenden Nachfrage in Eggenberg profitieren möchten und gleichzeitig das Potenzial für zukünftige Entwicklungen voll ausschöpfen wollen.

Die Bestandspläne sind ohne Gewähr.

Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in guter Lage im aufstrebenden Stadtteil Eggenberg, Graz. Diese Gegend besticht durch ihre Nähe zum Grazer Hauptbahnhof, der sowohl für Pendler als auch für Reisende eine exzellente Verkehrsanbindung bietet. Die Lage in Eggenberg zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Infrastruktur und eine wachsende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen aus.

Das Objekt befindet sich in der Nähe vom Schloss Eggenberg mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, dem schönen Schlosspark und einem großen Kinderspielplatz und Landschaftsgarten im englischen Stil.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap