

## Ertragsliegenschaft im Stadtzentrum Graz mit grandioser Erweiterungsmöglichkeit



Blick Richtung Kaiser Josef Platz

**Objektnummer: 2278\_5407**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	316,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	651,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	3.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Ruth Friedrich

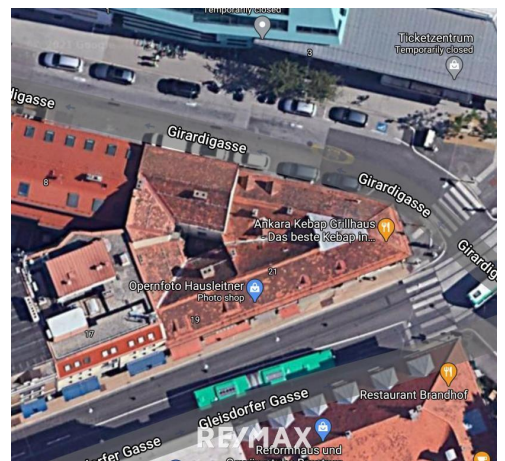
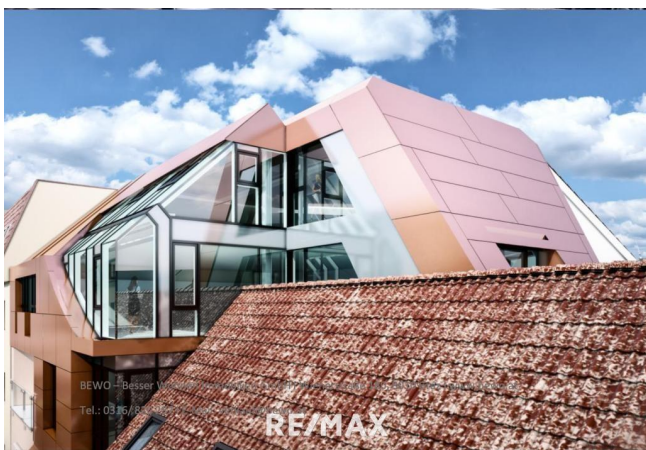
RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

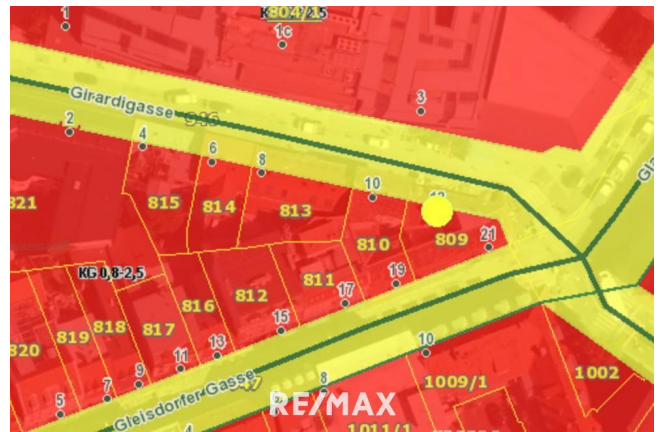
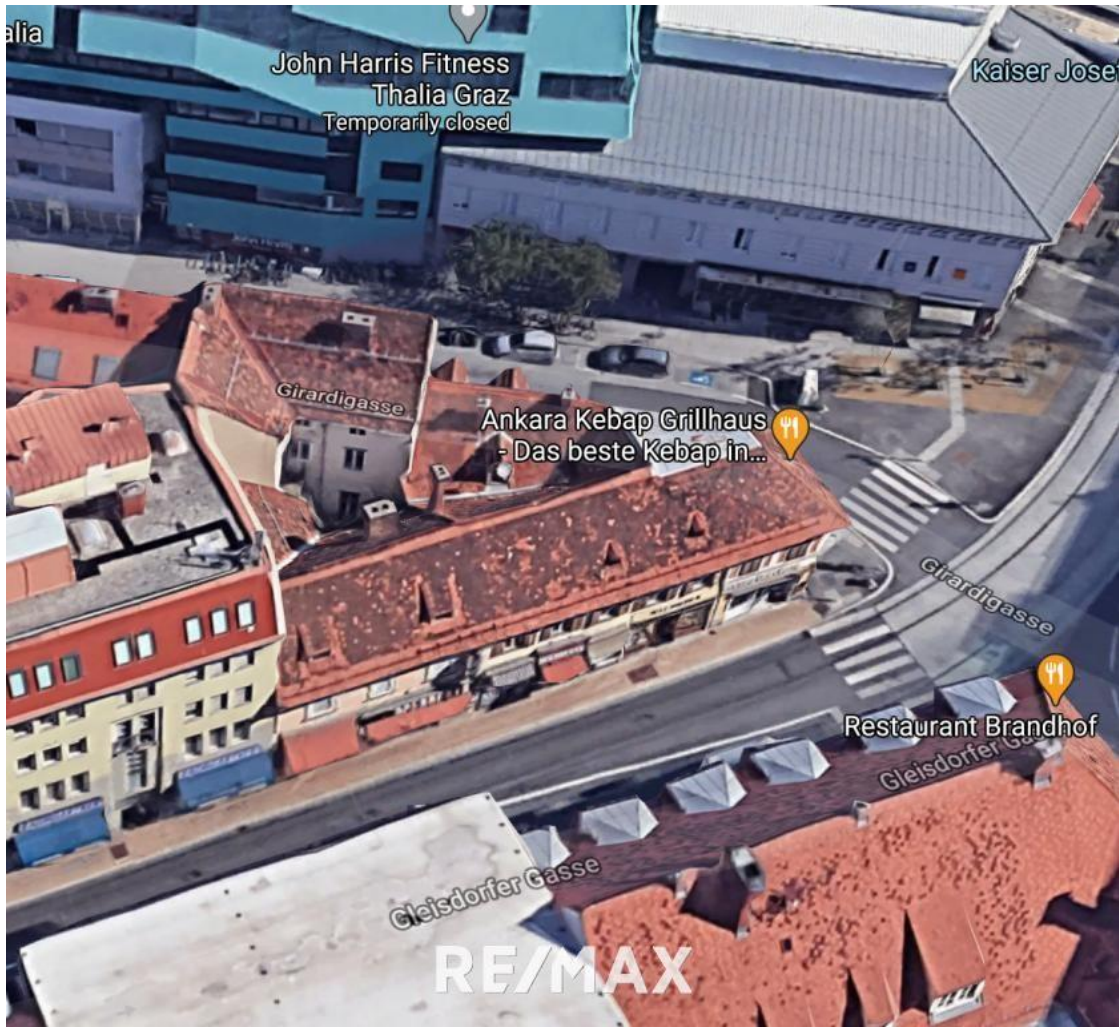
T +43 316 28 29 08 53

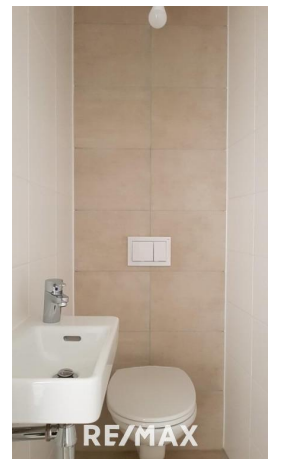
H +43 664/133 28 53

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









## Objektbeschreibung

Ertragsliegenschaft im Zentrum von Graz mit grandioser Erweiterungsmöglichkeit Charmantes Altstadt-Haus in der Grazer Innenstadt nahe der Oper, dem Kaiser Josef Platz und der Herrengasse Im Erdgeschoß mit 294,77 m<sup>2</sup> NNFL befinden sich sieben Geschäftsflächen verschiedener Größe, ein kleiner Innenhof, sowie zwei Stiegenaufgänge. Das Obergeschoß mit 8 Wohn- bzw. Geschäftseinheiten auf einer NNFL von 310,34 m<sup>2</sup> ist über 2 Stiegenhäuser begehbar. Fenster auf die S- und NO-Seite. Voll unterkellert. Genehmigt wurde ein Aufbau für drei weitere Geschoße, mit einer gesamten NNFL von 542,26 m<sup>2</sup>, was eine Gesamtfläche von ca. 1.159 m<sup>2</sup> ergeben würde. Derzeit sind 407 m<sup>2</sup> vermietet, mit einem Mietzins von 6.110,-/Monat bzw. ca. € 15,- /m<sup>2</sup> 244 m<sup>2</sup> stehen derzeit leer. Wir weisen darauf hin, dass es sich beim angegebenen Kaufpreis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich der Annahme durch den Abgeber. SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Fr. Ruth Friedrich - Tel. 0664/13 32 853 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 (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls 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:

Heizwärmebedarft 60.03 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.18

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffi

zienz: