

**Zinshaus - Sanierungsbedürftig mit großem Potential  
aufgrund der Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5**



Hinteransicht mit Carport

**Objektnummer: 2278\_6126**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8081 Heiligenkreuz am Waasen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €

## 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.











## Objektbeschreibung

Im Zentrum von Heiligenkreuz am Waasen steht dieses Zinshaus mit großem Potenzial. Das Zinshaus befindet sich in erstklassiger Lage direkt am Marktplatz. Obwohl es sanierungsbedürftig ist, könnte es aufgrund der hohen Nachfrage problemlos vermietet werden. Derzeit sind 2 der vier Wohnungen sowie das Café befristet vermietet. Eine Renovierung des Gebäudes wäre eine interessante Investition. Durch die hohe Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 wäre es möglich, ein weiteres Stockwerk zu errichten und so bis zu 20 Wohnungen zu schaffen. Die Lage bietet viele Annehmlichkeiten, da alle wichtigen Einrichtungen zu Fuß innerhalb 2-3 Minuten erreichbar sind. In der Nähe gibt es Supermärkte, ein Ärztezentrum, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule, eine Apotheke, eine Trafik, eine Tankstelle sowie eine Bushaltestelle direkt vor der Tür. Darüber hinaus befinden sich der Sportplatz, die Kirche, mehrere Gasthäuser, eine Bank, die Polizei und vieles mehr in der selben Fuß- läufigen Entfernung. Heiligenkreuz am Waasen ist eine stark wachsende Gemeinde im nördlichsten Teil des Bezirks Leibnitz mit etwa 2850 Einwohnern. Die Landeshauptstadt Graz ist mit dem Bus, der alle 30 Minuten fährt, in nur 20 Minuten zu erreichen. 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 (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:

Heizwärmebedar 274.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär G

mebedarf:

Klasse Faktor G E

esamtenergieeffi

zienz: