

## **NÄHE STAINZ: Anlageobjekt mit 10 Wohnungen, Gasthaus, Geschäftsfläche, Werkstatt und Lager**



Luftbild aus Süden

**Objektnummer: 1606\_15825**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8504 Zwaring
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.002,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,93
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

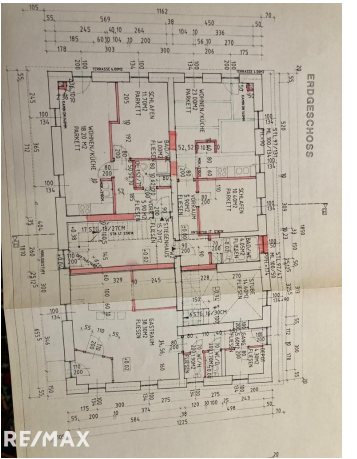


### Franz Reiter

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 51 79 897

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









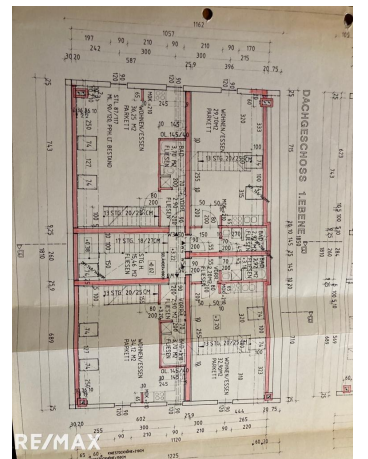
RE/MAX

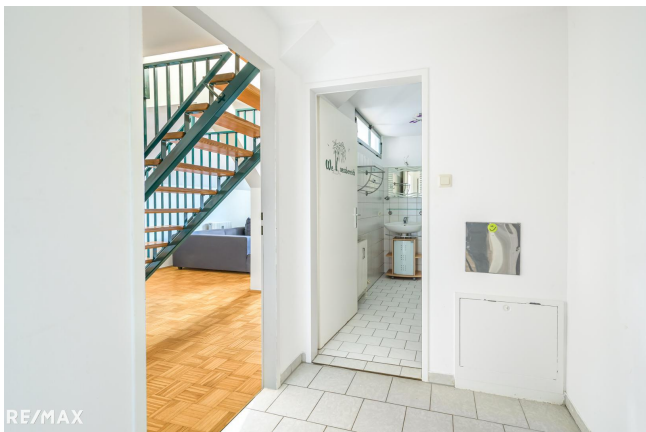
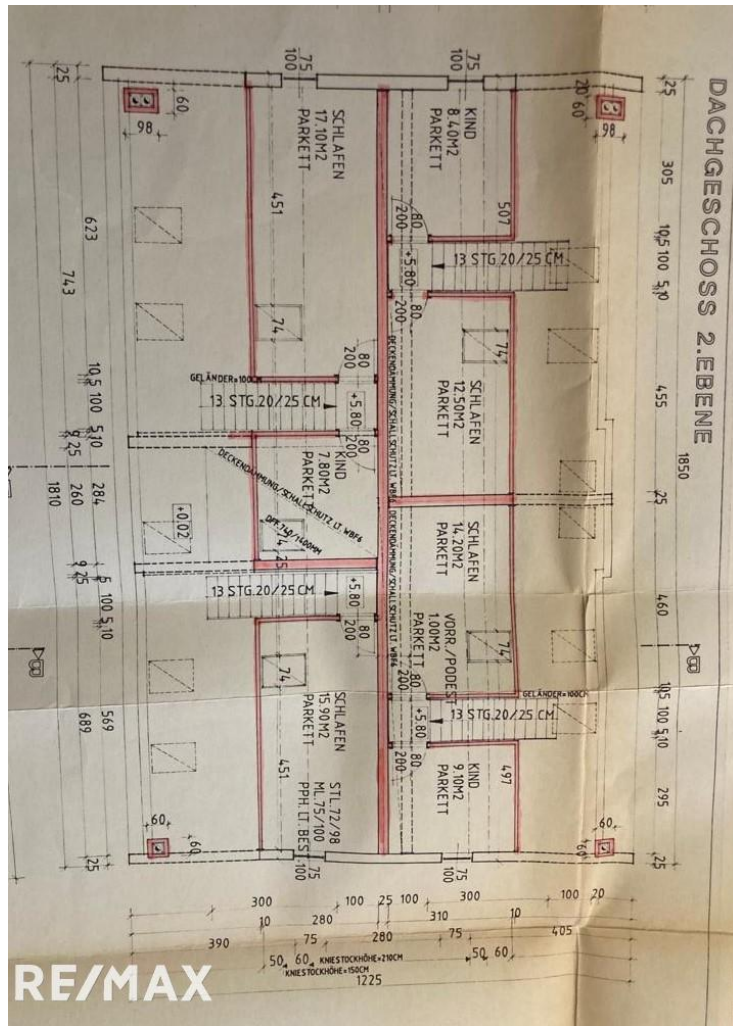


RE/MAX

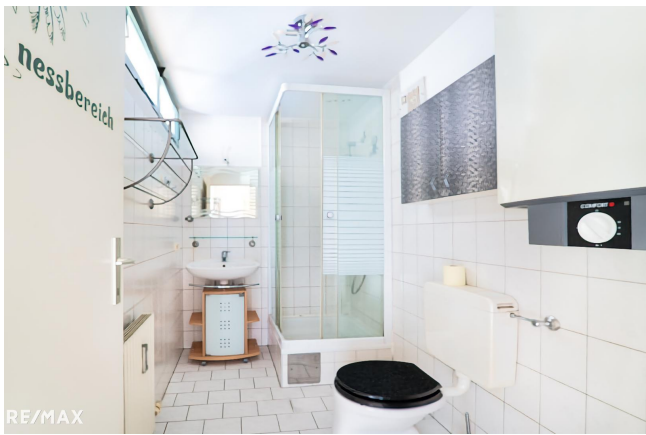


RE/MAX



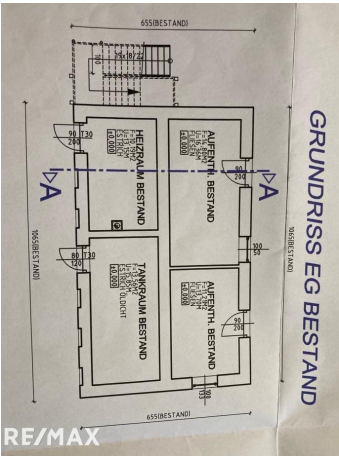




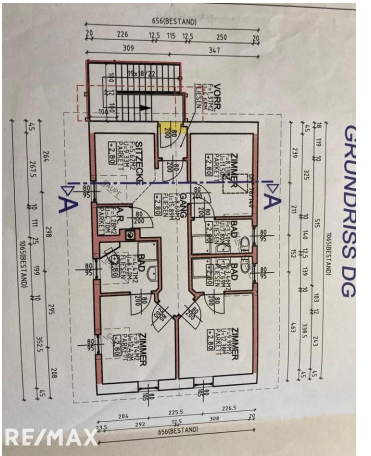




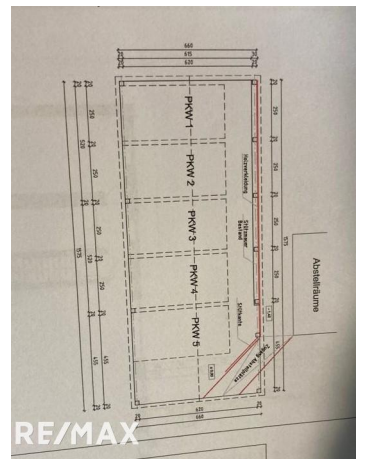
RE/MAX

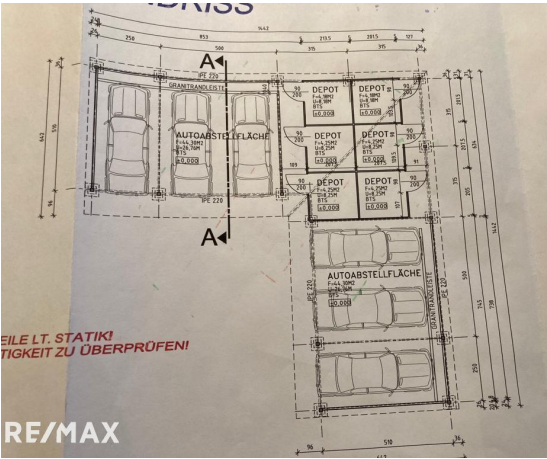


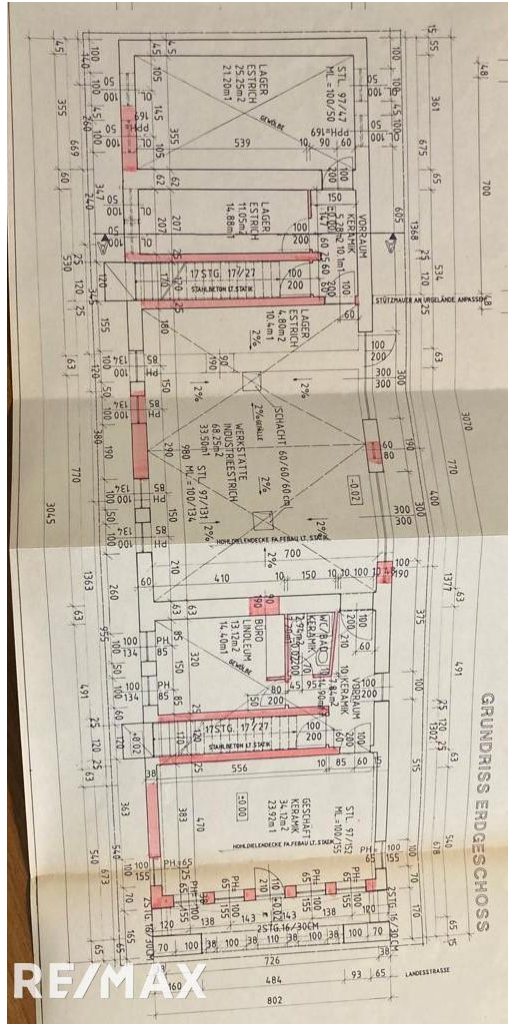
RE/MAX



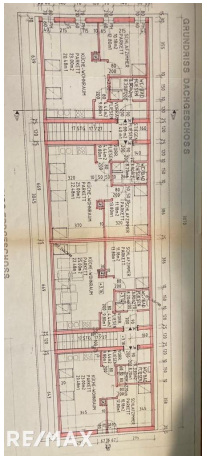
RE/MAX







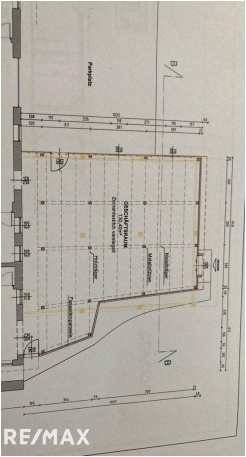
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









## Objektbeschreibung

Anlageobjekt mit breit gefächerter Nutzung. Dieses Anlageobjekt in Mettersdorf besticht vor allem durch seine verschiedenen Nutzungsvarianten und besteht aus insgesamt 3 Gebäuden, diversen befestigten PKW-Abstellplätzen, einem Carport für 5 PKW, einer Garage für 6 PKW, einem Vorplatz beim Gasthaus mit Eisverkaufsstand und Platz für einen Schanigarten, sowie einer großen Gartenanlage. Das Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen und direkt vom öffentlichem Gut befahrbar. Dieses Bauland ist bei Nachfolgenutzung als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 ausgewiesen. Als Eintrittsbedingung für die Nachfolgenutzung ist der Nachweis über die Aufgabe des Verwendungszweckes vorzulegen. Die einzelnen Gebäude in einer kurzen Übersicht: Gebäude 1: Café/Gasthaus und Wohnhaus Das Gebäude wurde ca. Mitte der 1990er Jahre kernsaniert. Es verfügt über ein Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss sind ein Café/Gasthaus mit ca. 66,89 m<sup>2</sup> und zwei Wohnungen mit gesamt ca. 84,80 m<sup>2</sup>, und im Dachgeschoss vier Maisonettewohnungen mit gesamt ca. 271,36 m<sup>2</sup> Fläche untergebracht. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Gebäude 2: Geschäfts und Wohnhaus Diese Gebäude, ebenfalls in Massivbauweise, wurde auch ca. ab Mitte der 1990er Jahre zu einem Geschäft mit Werkstatt und Lager umgebaut. Dabei wurde der Großteil des Gebäudes neu errichtet. Im Jahr 2005 wurde ein Anbau für ein Lager an der Westseite errichtet. Die Gesamtfläche dieser Räumlichkeiten beträgt ca. 343,88 m<sup>2</sup>. Weiters wurden im Dachgeschoss bereits in der ersten Baustufe vier Wohnungen mit insgesamt ca. 179,24 m<sup>2</sup> eingebaut. Gebäude 3: Wirtschaftsgebäude mit 3 Fremdenzimmern Auch dieses Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 2005 wurden im Obergeschoss vier Gästezimmer, jedes mit eigenem Badezimmer, errichtet. Die Zimmer sind über eine am Gebäude angebrachte, überdachte Treppe erreichbar. Gesamtfläche OG: ca. 56,25 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss des Gebäudes mit ca. 49,76 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich die Öl-Zentralheizungsanlage mit Tankraum und zwei sogenannten Aufenthaltsräumen, die als Wirtschaftsräume und Lager für das Café/Gasthaus genutzt wurden. Gebäude 3: Garage Die Errichtung der Garage erfolgte ca. 1998. Diese wurde in Stahlbauweise mit einer Trapez-Blechverkleidung errichtet. Das Flächenausmaß beträgt ca. 113,96 m<sup>2</sup>. Gemäß Plan sind 6 Autoabstellplätze und 6 Depotflächen vorhanden. Gebäude 4: Carport Das Carport wurde ca. 2013 in Holzbauweise mit einer Fläche von ca. 95,17 m<sup>2</sup> errichtet. Darin sind Abstellplätze für ca. 5 PKW und noch weiter kleiner Abstellflächen vorhanden. Das Abwasser wird über eine Bio-Kläranlage System Renner 30EW gereinigt. Bei dieser Anlage ist gem. Behördenaufgabe ein nachgeschalteter Bodenfilter einzubauen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wassernetz des örtlichen Wasserverbandes. Derzeit sind aufgrund des in den letzten Monaten durchgeführten Verlasses lediglich 6 Wohneinheiten vermietet. Dies lässt dem Käufer diverse Möglichkeiten der Neuvermietung offen. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 114.2

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei D  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ges 1.93  
antenergie  
effizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)