

# Einfamilienhaus mit Pool und Garten + Zinshaus mit 4 Wohnungen!



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7521**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

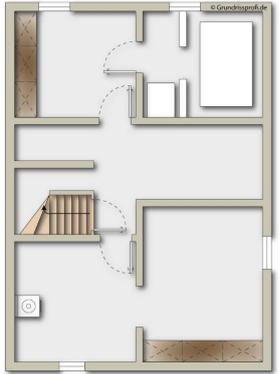
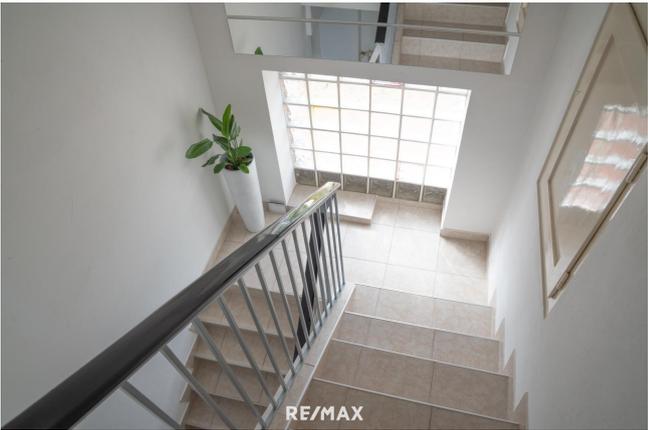


**Jasminka Orescanin**









RE/MAX  
RE/MAX



 RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer Seitengasse in Graz-Straßgang, in verkehrsgünstiger Lage.

[Hier geht's zur Online-Broschüre](#)

Sie besteht aus *zwei getrennten Wohneinheiten*: - das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1953 errichtet - das Zinshaus, mit derzeit vier vermieteten Wohnungen, wurde im Jahr 2011 erbaut. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. 1.276 m<sup>2</sup> auf. **Einfamilienhaus:** Im Haus wurden von 2006 bis 2008 einige große Sanierungen durchgeführt (Dach, Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen, Böden, Wände, Sanitär...). Der Wintergarten wurde im Jahr 2011 zugebaut. Die Küche wurde heuer neu ausgestattet. Das Haus teilt sich wie folgt auf: - Keller: Vorräum, Heiztechnik, Tankraum, drei Kellerräume und Nischen - Erdgeschoß: Eingangsbereich, Vorräum, Bad mit Dusche und Eckwanne, separates WC, großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, neuwertige moderne Küche mit Zugang zum neu errichteten Wintergarten. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten. - Dachgeschoß: Dachboden, Vorräum, drei Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zur Terrasse. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung. Im Einfamilienhaus gibt es Heizkörper, das Zinshaus wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Betriebskosten belaufen sich insgesamt (Einfamilienhaus und Zinshaus) auf ca. € 600,-- pro Monat. Eine wunderschön bepflanzte und gepflegte Wiese, ein Swimmingpool und Pavillon mit Grillmöglichkeit laden zum Weilen ein. Ebenso befindet sich am Grundstück ein ca. 48 m<sup>2</sup> großes Carport mit Platz für drei PKWs und ein Garten samt Gartenhütte. Vor dem Haus sind noch vier Autoabstellplätze zur Nutzung des Zinshauses. **Zinshaus:** Das Neubau-Zinshaus enthält vier Wohnungen, diese sind wie folgt aufgeteilt: - *Zwei Garconnieren mit je:* Erdgeschoß: Vorräum, Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Terrasse Obergeschoß: Vorräum, Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon - *Zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit je:* Erdgeschoß: Vorräum, Küchen-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Terrasse Obergeschoß: Vorräum, Küchen-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon Die **Mieteinnahmen für die beiden Garconnieren betragen je Wohnung € 400,--/Monat, und für die zwei 2-Zimmer-Wohnungen je Wohnung € 610,--/Monat. Die monatlichen Mieteinnahmen für das Zinshaus betragen monatlich somit € 2.020,--.** Die derzeitigen Mietverträge sind bis 01.05.2025 befristet. Das Zinshaus verfügt über einen Gemeinschaftsgarten, welcher für alle Wohnungen nutzbar ist sowie einen Autoabstellplatz pro Wohnung im Freien. Alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. **Vorzüge:** - Wintergarten - Terrassen - Ganztagssonne - Garten mit Pool - Gemüsegarten, Grillplatz, Pavillon mit Essbereich - überdachte und freie Autoabstellplätze - gute Vermietbarkeit der Wohnungen - Immobilienanlage, als eine der sichersten Geldanlagen - sehr gute Infrastruktur - ausgezeichnete Verkehrsanbindung - uvm. **Anbotspreis\* ab EUR 869.000,-- \*)** Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis (Verhandlungsbasis), der sich nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Verkäufer. Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich

**Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:69.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse  
Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.33Klasse Faktor  
Gesamtenergieeffizienz:C**