



#0005003554

## Solides Zinshaus Nähe Lendplatz

8020 Graz



Kaufpreis: 550.000,00 €

Wohnfläche: 381,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Elias Wolfbauer

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

elias.wolfbauer@rlbstmk.at

+43664 884 89 046

+43 316 8036-2559





## BESCHREIBUNG

Solides Zinshaus Nähe Lendplatz

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein typisches Haus aus der Gründerzeit. Charmante Altbaustrukturen, das repräsentative Stiegenhaus, hohe Räume und charakteristische Elemente der Architektur prägen den Stil dieses Hauses.

In seiner jetzigen Form besteht das Haus neben dem Hochparterre aus zwei weiteren Obergeschossen, wobei das Dachgeschoss in seiner derzeitigen Form nicht ausgebaut ist, jedoch ausbaufähig wäre (ca. 100m<sup>2</sup>). Der Vollkeller birgt diverse Räume und Kellerabteile.

Auf der Rückseite (Mühlgasse) befindet sich die Zufahrt sowie die Abstellplätze für Autos und Fahrräder.

Insgesamt birgt das Haus 8 Bestandseinheiten, wovon 4 Wohnungen bestandsfrei sind. Die derzeitige Ertragssituation finden Sie in der Beilage. Im Hinblick auf die geplanten Verkaufsabsichten wurden keine Aktivitäten zur Vollvermietung des Hauses gesetzt, um dem neuen Eigentümer alle Optionen der Ertragsmaximierung offen zu halten.

Daraus ergibt sich im Verkaufsfall für den zukünftigen Eigentümer ein größtmögliches Maß an Planungsfreiheit.

Eine Wohnung (Top 4, 69,55 m<sup>2</sup>) wurde von den derzeitigen Eigentümern im Jahr 2017 hochwertig thermisch saniert und seither als Nebenwohnsitz genützt.

Eckdaten & technische Darstellung:



Ausweisung: „Kerngebiet“ und Wohnen Allgemein“

Baudichte: 0,8 bis 2,0

Grundstücksgröße: ca. 470 m<sup>2</sup>

dreigeschossige Bauweise mit Rohdachboden

Nutzfläche der Bestandsobjekte: ca. 381 m<sup>2</sup>

8 Wohneinheiten (Größen von 28 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup>)

Heizung: Elektro und Gas (3 Einheiten); Fernwärmeanschluss möglich

Energieeffizienz: HWB 120,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,69

Ein Zinshaus mit guten Aussichten in jeder Hinsicht!

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen bzw. freuen uns auf Ihren Anruf!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Zinshaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1892
Heizung	Etagenheizung: Elektro, Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Carport, 3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 381 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 470 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.08.2024
Gültig bis	11.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	120,80
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,69
fGEE Klasse	 E

### MERKMALE

Räume und Flächen	Dachboden	Alterskategorie	Altbau
-------------------	-----------	-----------------	--------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	550.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	-------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das verkaufsgegenständliche Zinshaus liegt im direkten Nahbereich des Lendplatzes. Perfekte Infrastrukturbedingungen müssen für diese Lage nicht gesondert betont werden. Die Innenstadt mit den Fußgängerzonen, der Schlossberg, Universitäten, Fachhochschulen, der Hauptbahnhof, alles ist in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Auto bzw. auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Definitiv handelt es sich um ein Stadtgebiet, welches in den letzten Jahren in vielen Belangen massiv an Attraktivität und Wohnqualität gewonnen hat.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Lendplatzl

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Zentralfeuerwache Lendplatz

### Gesundheit

< 500m: Apotheke 'Zur Mariahilf'

### Einkauf

< 500m: Bauernmarkt Am Lendplatz

< 500m: Soritz

< 500m: Bipa

< 500m: Libro

< 500m: Tabak Trafik

### Bildung



< 500m: Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium und Wirtschaftskundliches  
Bundesrealgymnasium



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[1. OG](#)

[2. OG](#)

[Keller](#)





[Frontansicht](#)

[Schnitt](#)

[01\\_Luftbild](#)

[02\\_Flächenwidmungsplan](#)

[03\\_Energieausweis](#)

[04\\_Bilder zur Liegenschaft](#)

