



#0005003554

Solides Zinshaus Nähe Lendplatz

8020 Graz



Purchase price: 550.000,00 €

Living Area: 381,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Elias Wolfbauer

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Steiermark

elias.wolfbauer@rlbstmk.at

+43664 884 89 046

+43 316 8036-2559





DESCRIPTION

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. 100m²). 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 m²) 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 m²

dreigeschossige Bauweise mit Rohdachboden

Nutzfläche der Bestandsobjekte: ca. 381 m²

8 Wohneinheiten (Größen von 28 m² bis 86 m²)

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

Energieeffizienz: HWB 120,8 kWh/m²a, fGEE 2,69

Ein Zinshaus mit guten Aussichten in jeder Hinsicht!

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Investment Apartment
	Building
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1892
Heating	Self-Contained Central Heating: Electric, Self- Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Carport, 3 x Open

AREAS

Living Area	ca. 381 sqm
Total Area	ca. 470 sqm
Cellar Area	ca. 110 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	12.08.2024
Valid until	11.08.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	120,80
HWB Class	 D
fGEE Value	2,69
fGEE Class	 E

FEATURES

Additional rooms and areas	Attic	Age	Old Building
----------------------------	-------	-----	--------------



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	550.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	550.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	-------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: Gasthaus Lendplatzl

Public Institution

< 500m: Zentralfeuerwache Lendplatz

Health

< 500m: Apotheke 'Zur Mariahilf'

Shopping

< 500m: Bauernmarkt Am Lendplatz

< 500m: Soritz

< 500m: Bipa

< 500m: Libro

< 500m: Tabak Trafik

Education



< 500m: Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium und Wirtschaftskundliches
Bundesrealgymnasium



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[IMG_7665](#)

[IMG_7664](#)

[IMG_7668](#)

[IMG_7669](#)





[IMG_7666](#)

[IMG_7667](#)

[Luftbild](#)

[Fläwi](#)

[EA 8020 Graz Sigmundstadl 3](#)

[Bilder zur Liegenschaft](#)

