Neuwertiges Wohnhaus mit 5 Einheiten. - Ideal Autobahn-Anbindung mit vielfältigem Potential.



Objektnummer: 991

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	386,28 m²
Nutzfläche:	386,28 m²
Gesamtfläche:	386,28 m²
Garten:	700,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz
































PRADA
MARFA
25











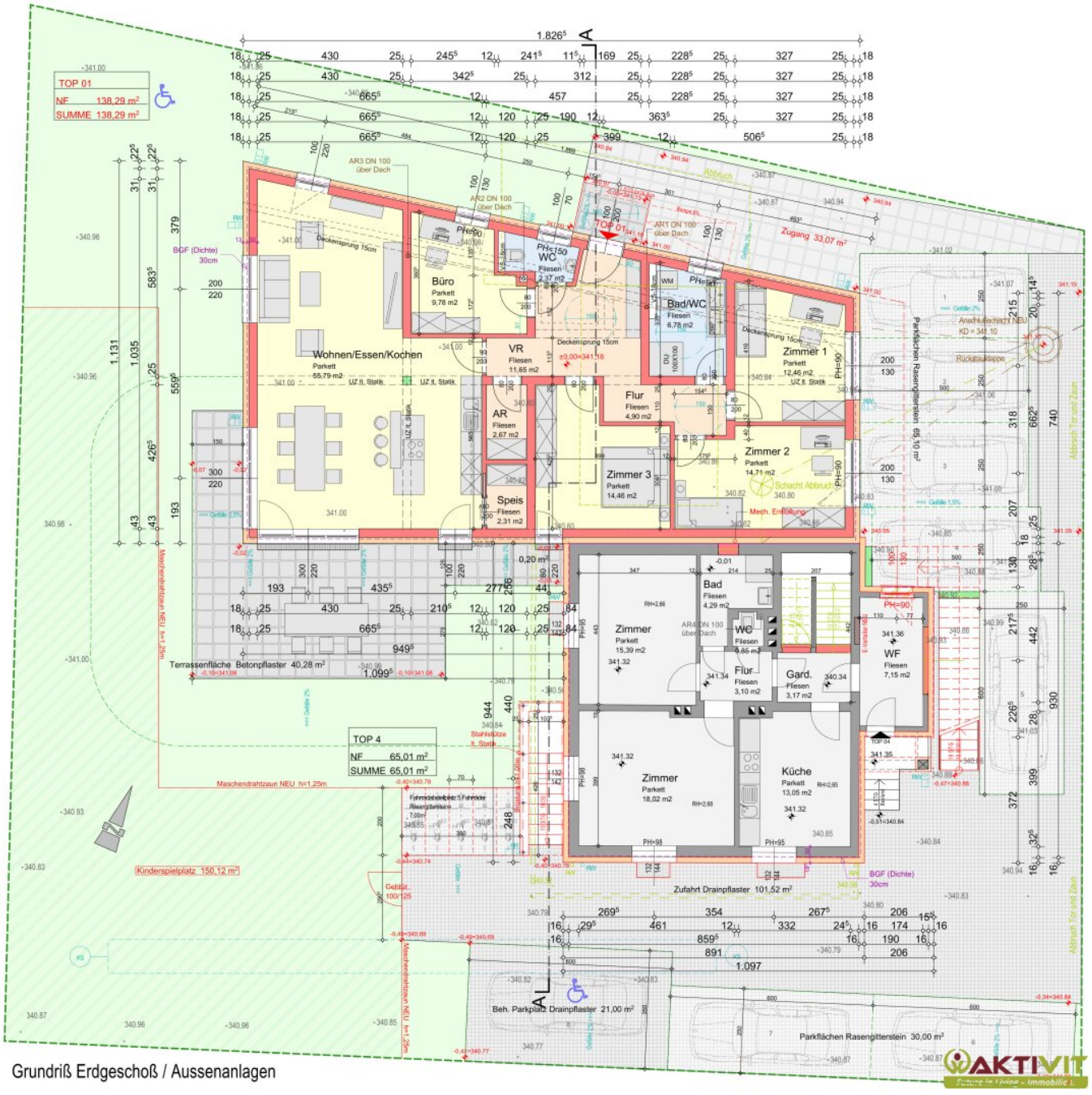




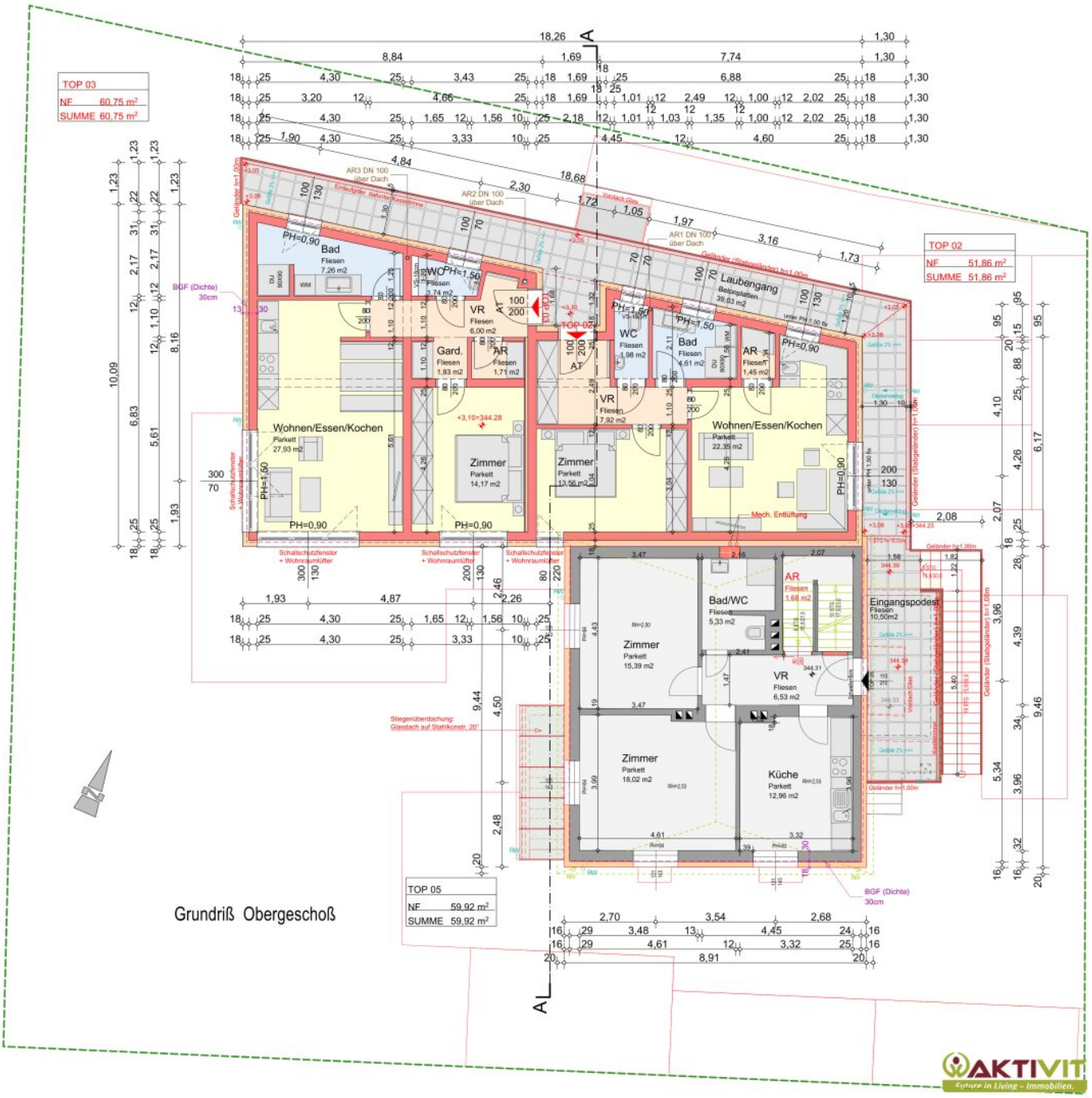


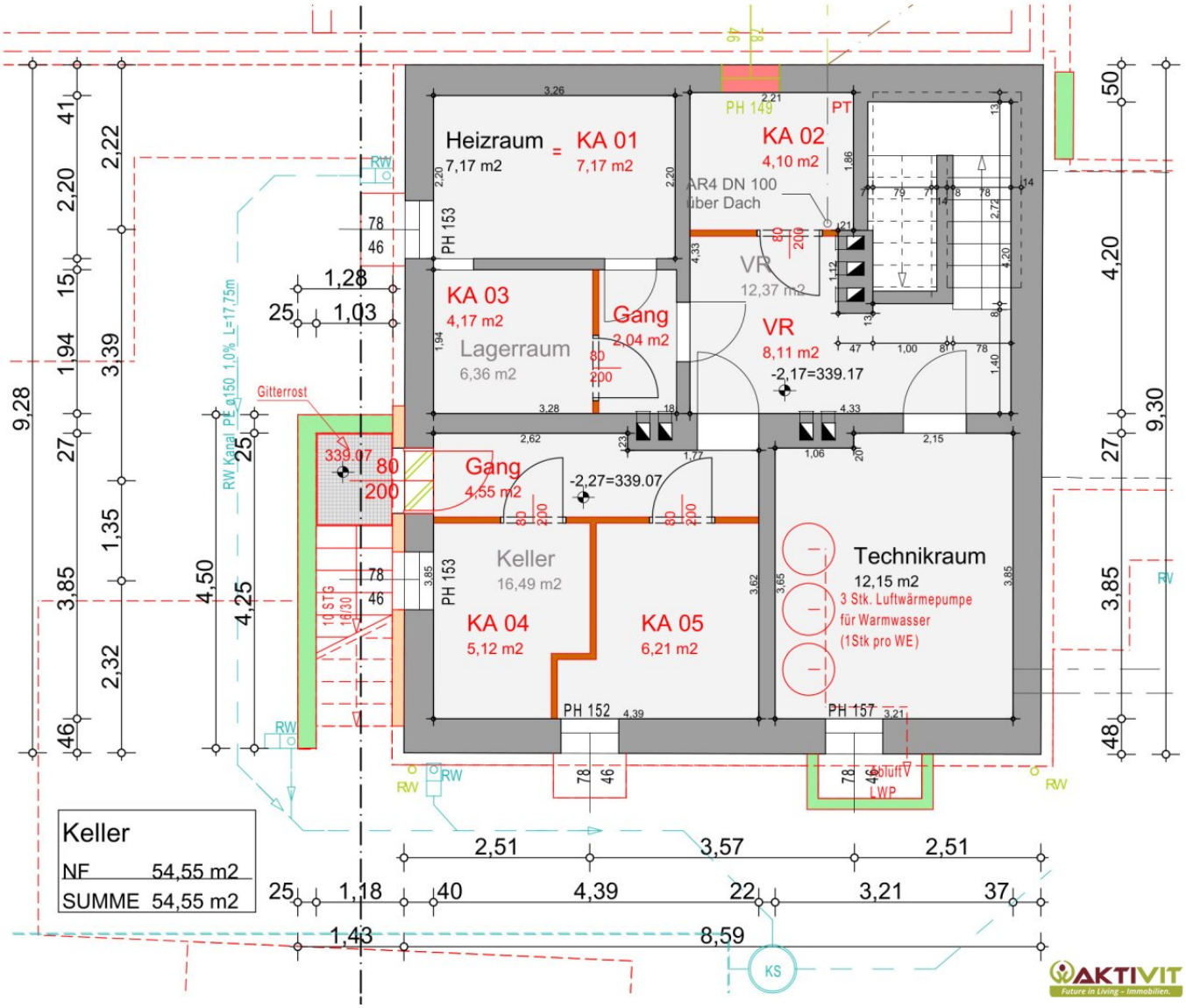






Grundriß Erdgeschoß / Aussenanlagen


TOP 03
NF 60,75 m²
SUMME 60,75 m²
TOP 02
NF 51,86 m²
SUMME 51,86 m²
TOP 05
NF 59,92 m²
SUMME 59,92 m²
Bad
Fliesen
7,26 m2
WC
Fliesen
0,74 m2
VR
Fliesen
6,00 m2
Gard.
Fliesen
1,93 m2
AR
Fliesen
1,71 m2
Laubengang
Betonplatten
39,03 m2
WC
Fliesen
1,98 m2
Bad
Fliesen
4,61 m2
AR
Fliesen
1,45 m2
VR
Fliesen
7,92 m2
Wohnen/Essen/Kochen
Parkett
27,93 m2
Zimmer
Parkett
14,17 m2
Zimmer
Parkett
13,26 m2
Wohnen/Essen/Kochen
Parkett
22,35 m2
PH=0,90
PH=1,50
PH=1,60
BGF (Dichte)
30cm
Mech. Entlüftung
Schallschutzfenster
+ Wohnraumlüfter
AR
Fliesen
1,68 m2
Bad/WC
Fliesen
5,33 m2
Eingangspodest
Fliesen
10,50m2
Zimmer
Parkett
15,39 m2
VR
Fliesen
6,53 m2
Zimmer
Parkett
18,02 m2
Küche
Parkett
12,96 m2
Stiegenüberdachung:
Glasdach auf Stahlkonstr. 20°
Grundriß Obergeschoß
A
A
AKTIVIT
Future in Living - Immobilien.


Heizraum
7,17 m2
=
KA 01
7,17 m2
KA 02
4,10 m2
PT
PH 149
AR4 DN 100
über Dach
VR
12,37 m2
VR
8,11 m2
-2,17=339.17
KA 03
4,17 m2
Lagerraum
6,36 m2
Gang
2,04 m2
Gang
4,55 m2
-2,27=339.07
339.07
Gitterrost
RW Kanal PE ø150 1,0% L=17,75m
Keller
16,49 m2
KA 04
5,12 m2
KA 05
6,21 m2
Technikraum
12,15 m2
3 Stk. Luftwärmepumpe
für Warmwasser
(1Stk pro WE)
PH 153
PH 152
PH 157
RW
Abluft
LWP
KS
Keller
NF 54,55 m2
SUMME 54,55 m2
AKTIVIT
Future in Living – Immobilien.

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage in Feldkirchen bei Graz und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die rund 386 m² Wohnfläche verteilen sich auf 5 Tops, davon eine besonders großzügige Eigentümer-Wohnung sowie 4 kleinere Wohneinheiten zur Vermietung.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Wohnlage zentral in Feldkirchen.
- Infrastruktur fußläufig und Stadtbeginn Graz in 700m.
- Perfekte Verkehrsanbindung.
- 5 Wohneinheiten auf rund 386 m² Wohnfläche.
- Großzügige Eigentümer-Wohnung mit Garten.
- Ausreichend Stellplätze auf Eigengrund.
- Neuwertiger Zustand, hochwertige Ausführung.
- Vielfältiges Potential zur Vermietung, auch Kurzzeit vorstellbar.

DAS WOHNHAUS.

Das Haus hat insgesamt 386,3 m² Wohnfläche sowie ca. 55 m² Kellernutzfläche.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 5 Einheiten mit folgenden Größen (gerundet):

- 138 m² (EG)
- 71 m² (EG)
- 61 m² (1. OG
- 52 m² (1. OG)
- 65 m² (1. OG)

Die vier Einheiten zwischen 52 und 71 m² sind aktuell vermietet, die Einheit mit 138 m² wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt.

Im freien befinden sich 8 KFZ-Stellplätze.

Aktuell erzielen die vermieteten 4 Einheiten zusammen jährliche Netto-Mieterlöse von rund € 29.520,-.

Wenn die derzeit von den Eigentümern bewohnte Wohnung ebenfalls vermietet wird, liegen die gesamten jährlichen Netto-Mieterlöse bei rund € 47.520,-.

Weiters erscheint auch eine Nutzung im Bereich der Kurzzeit-Vermietung vorstellbar und wirtschaftlich attraktiv.

DIE BAULICHKEIT.

Das Haus besteht aus einem generalsanierten Altbau-Teil (ursprüngliches Baujahr 1955) sowie einem Zubau, welcher den Großteil des Bestand umfasst.

Zubau und Generalsanierung sind 2018 erfolgt. Der Bestand ist in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und nach modernen Standards ausgeführt.

So sind zum Beispiel durchgehend 3-Fach-Verglasungen verbaut, im 1. OG zudem Schallschutz-Fenster.

Die Böden werden mit Parkett sowie Fliesen ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung, im Neubau-Teil mit Fußbodenheizung, im älteren Bauteil mit klassischen Heizkörpern.

Die Fenster werden mit zweifacher Wärmeschutz-Verglasung und Jalousien in allen Wohnbereichen ausgeführt.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 886 m² laut Grundbuch.

Das Grundstück ist zur Gänze Bauland mit der Widmung "KG (Kerngebiet)" gewidmet.

Dies mit einer Bebauungsdichte von bis zu 1,5 - somit sind laut Dichte bis zu rund 1.330 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) möglich.

So bietet sich auf Basis der Dichte noch erhebliches Baupotential.

Zur Beantwortung ihrer weiteren Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung, wenn gewünscht auch gerne am Wochenende.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap