

## **Aufgepasst: Arbeiterquartier mit viel Potential! (Ehemalige Pension)**



**Objektnummer: 8086/225**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8142 Wundschuh                    |
| Baujahr:                      | 1983                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Nutzfläche:                   | 377,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 10                                |
| Bäder:                        | 7                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 20                                |
| Heizwärmebedarf:              | F 215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,93                            |
| Kaufpreis:                    | 570.000,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



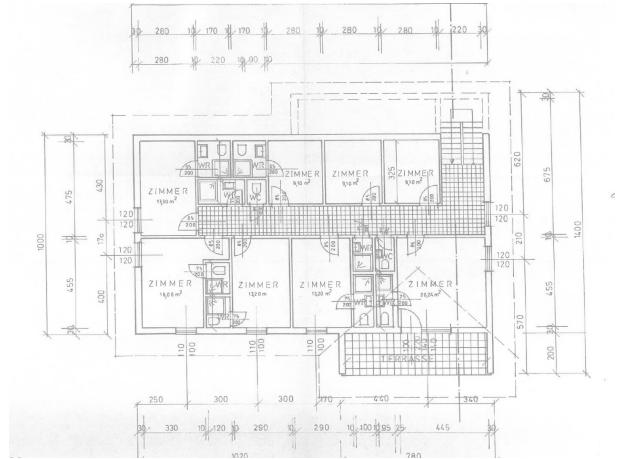
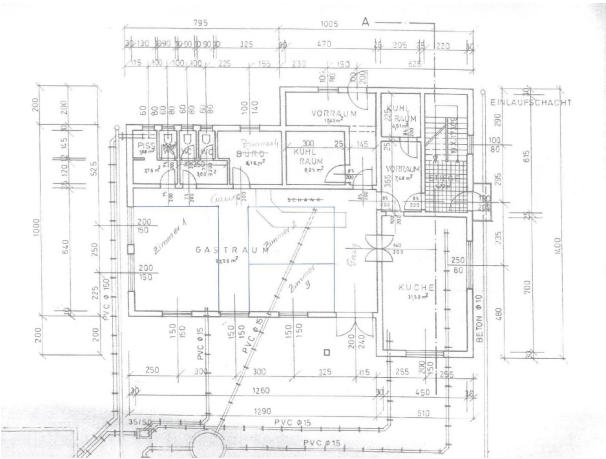
### Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte ehemalige Pension in Wundschuh präsentiert sich als attraktive Option für Anleger, die nach einer beständigen und ertragreichen Immobilieninvestition Ausschau halten. Das Objekt beinhaltet ein Wohnhaus mit rund 306m<sup>2</sup> Nutzfläche, ausgedehnte Stellplatzflächen sowie eine offene Halle und ein Nebengebäude mit ca. 70m<sup>2</sup>.

Das zugehörige Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 2.090 m<sup>2</sup> und bietet daher weitreichende Gemeinschaftsflächen.

Die strategische Positionierung des Ensembles sowie die unmittelbare Nähe zum Verkehrsnetz machen es besonders reizvoll für Firmen und deren Angestellte. Derzeit ist das Quartier nicht vermietet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre anpassungsfähigen Nutzungsmöglichkeiten.

### **Eckpunkte:**

- ca. 2.090m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 377m<sup>2</sup> Nutzfläche
- mind. 11 Zimmer möglich
- Große Halle (überdachte Autostellplätze)

Die Pension im Süden von Graz stellt eine bemerkenswerte Investitionsmöglichkeit dar, die sich durch solide Erträge, flexible Verwendungsoptionen und eine gute Lage auszeichnet. Die Chance auf Wertsteigerung durch Modernisierungen und alternative Verwendungszwecke macht diese Immobilie zu einer äußerst interessanten Wahl für Investoren.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweispflichtig sind.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <6.000m

Post <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap