

**Attraktives Investitionsobjekt: Vielseitiges Zinshaus mit
Potenzial in der Kärntnerstraße – Ihr zukünftiger
Firmenstandort zum Kauf**



Objektnummer: 5162/1014

Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kärntner Straße 423
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Nutzfläche:	390,00 m ²
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	439.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Patrik Nebel

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

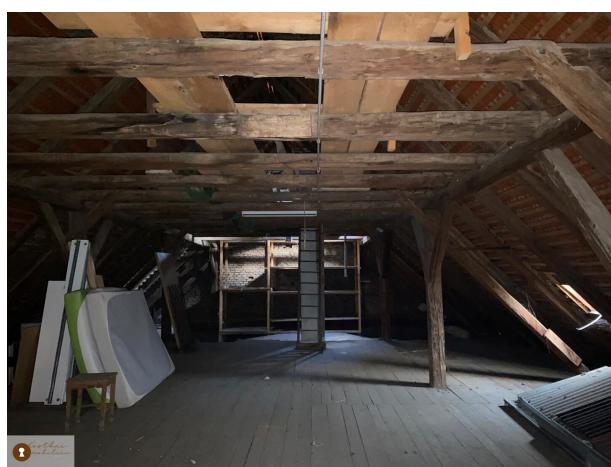
T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

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





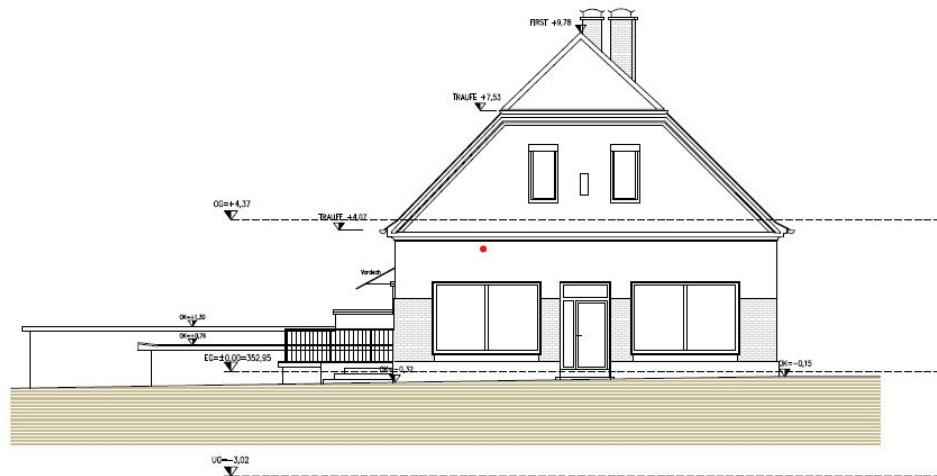








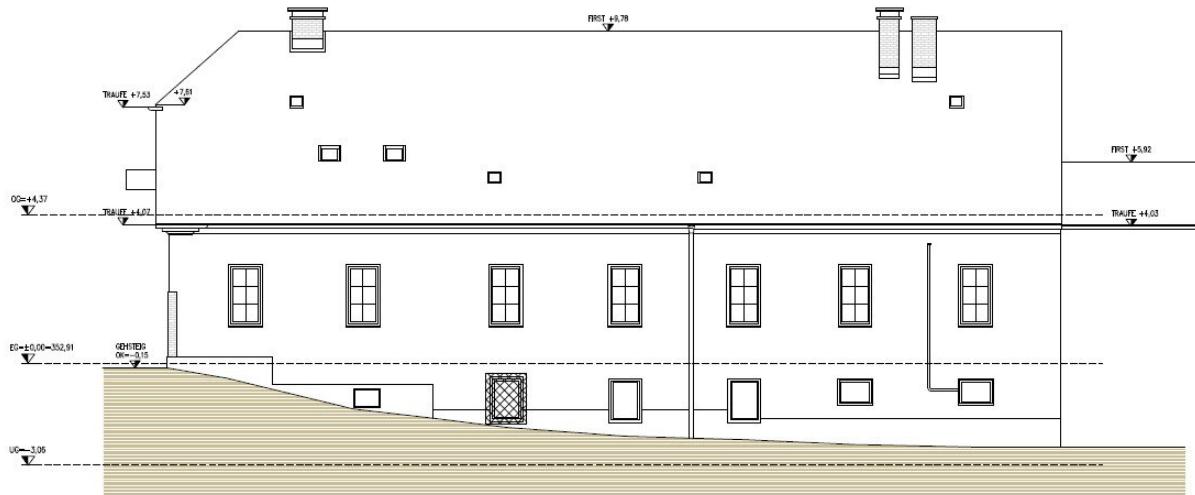




BESTANDSPLAN



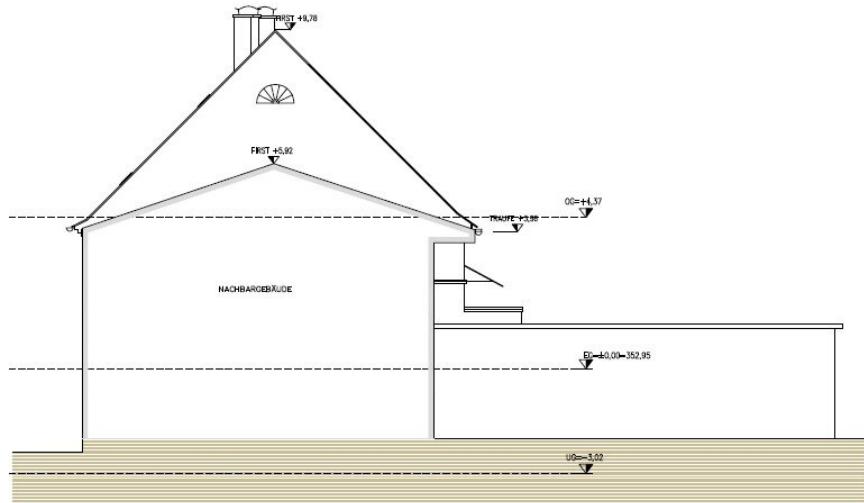
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz



BESTANDSPLAN



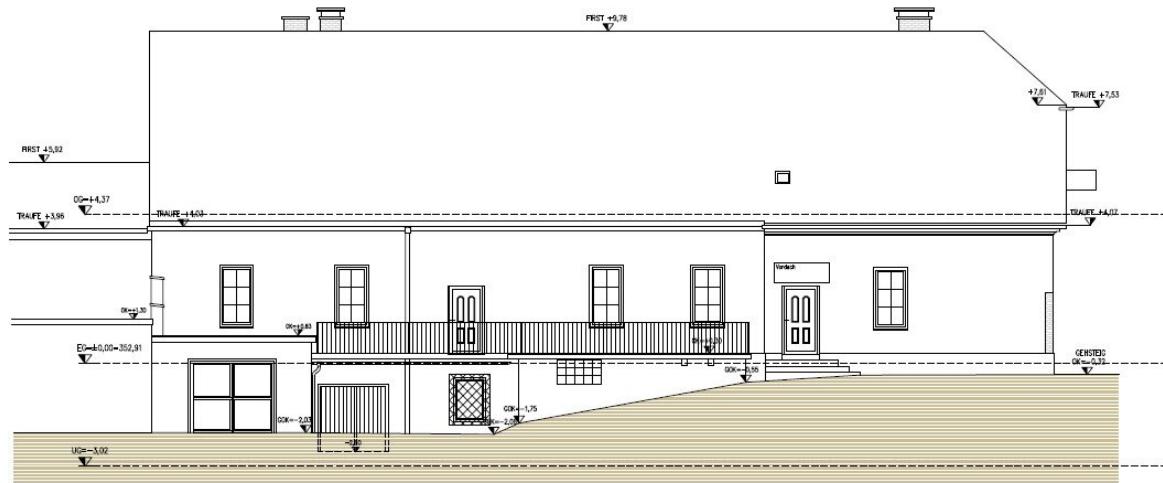
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

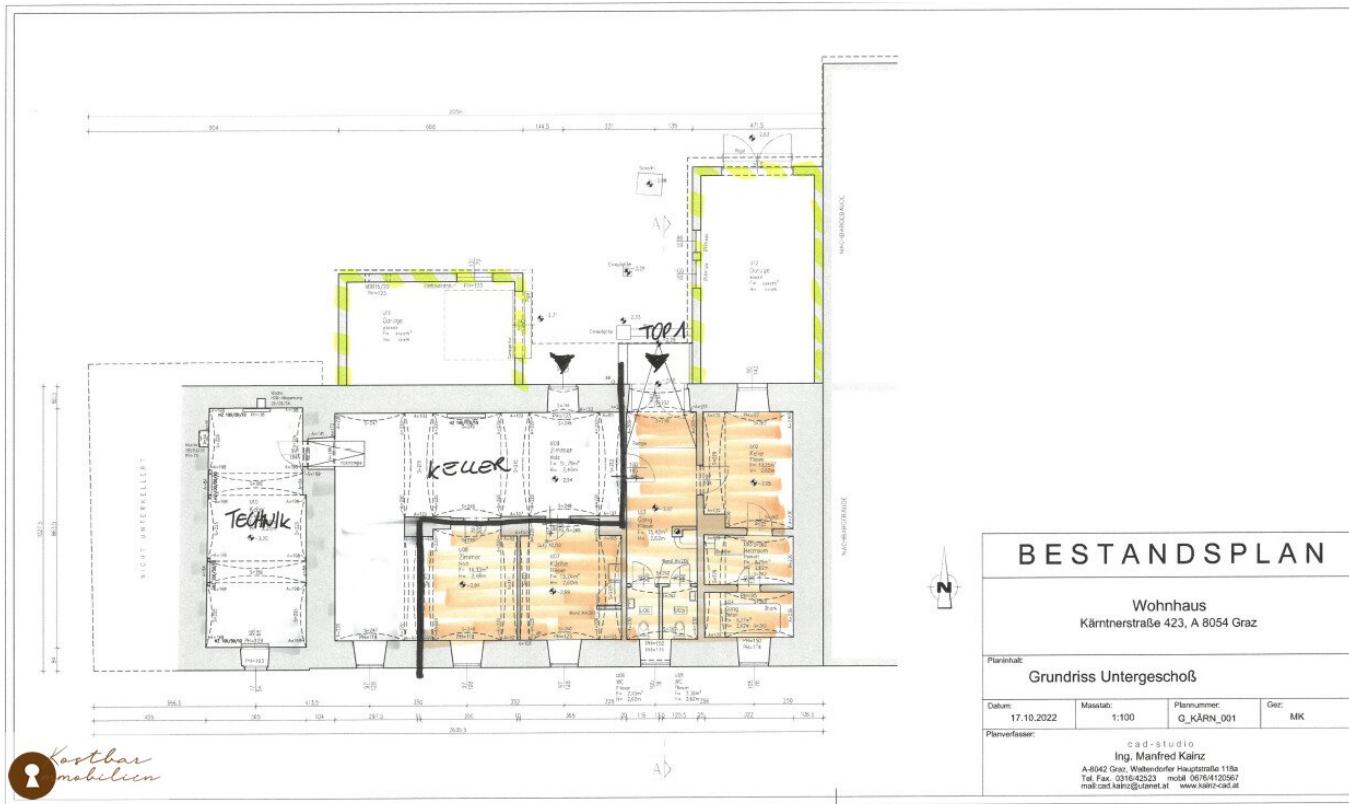


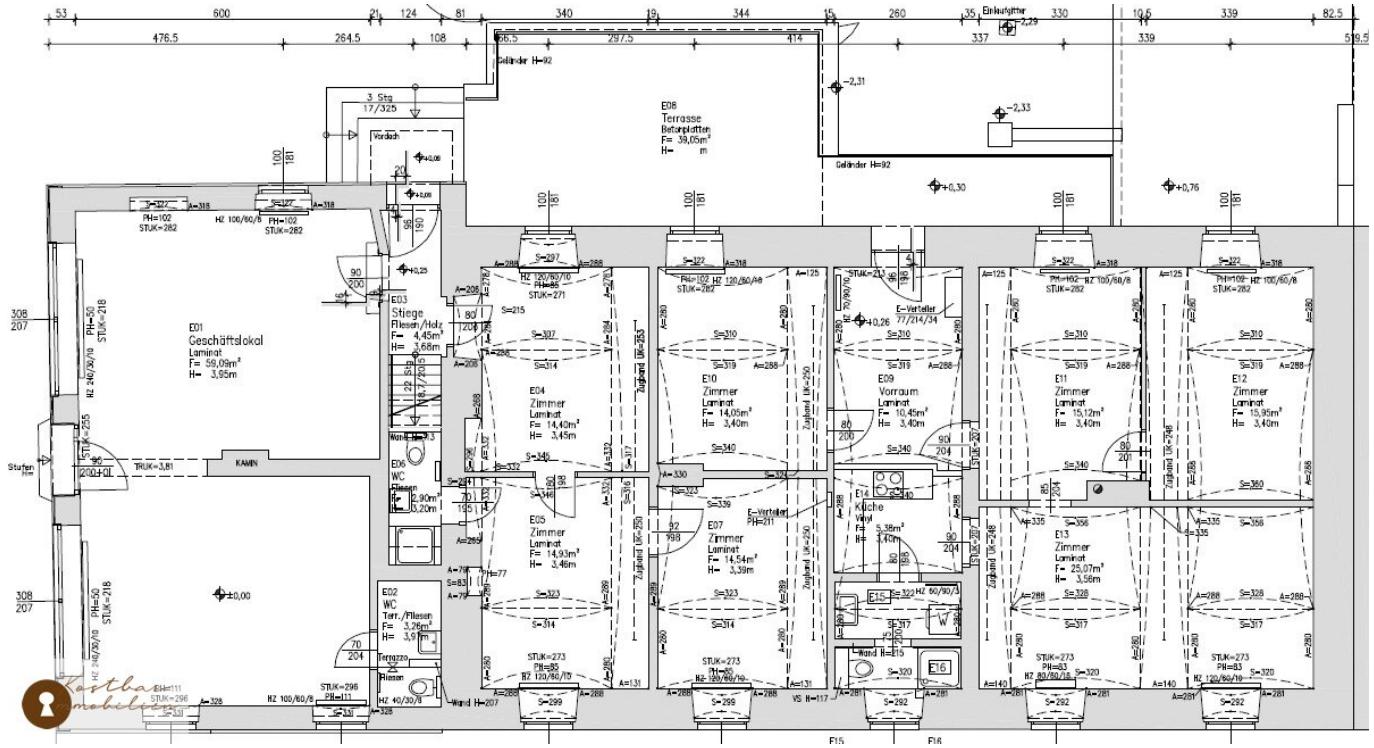
BESTANDSPLAN

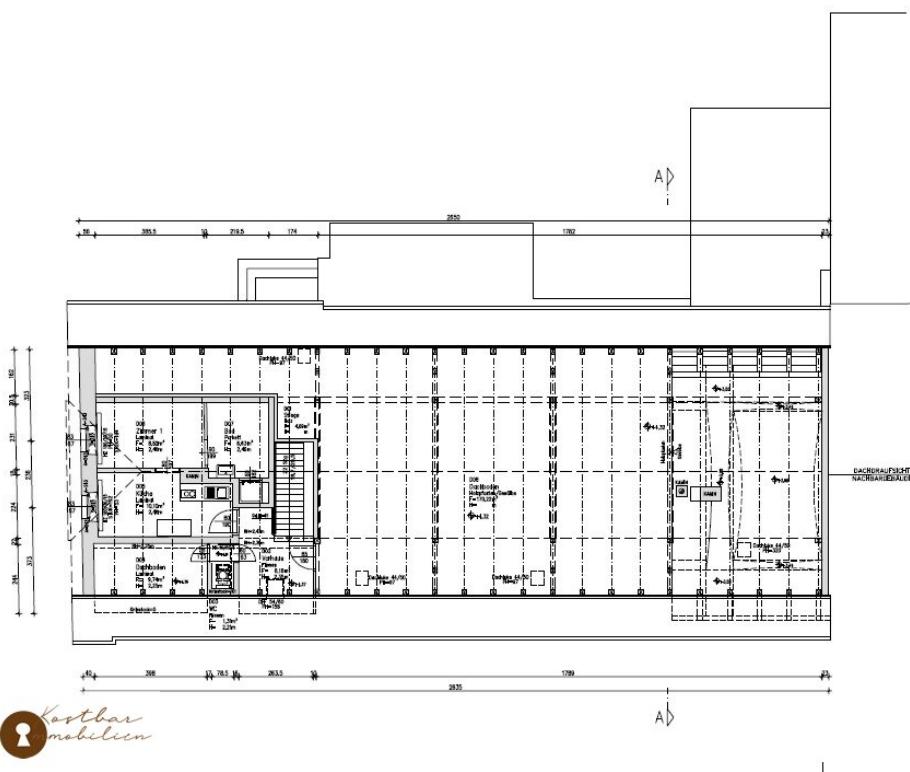
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:
Ansicht Osten









BESTANDSPLAN

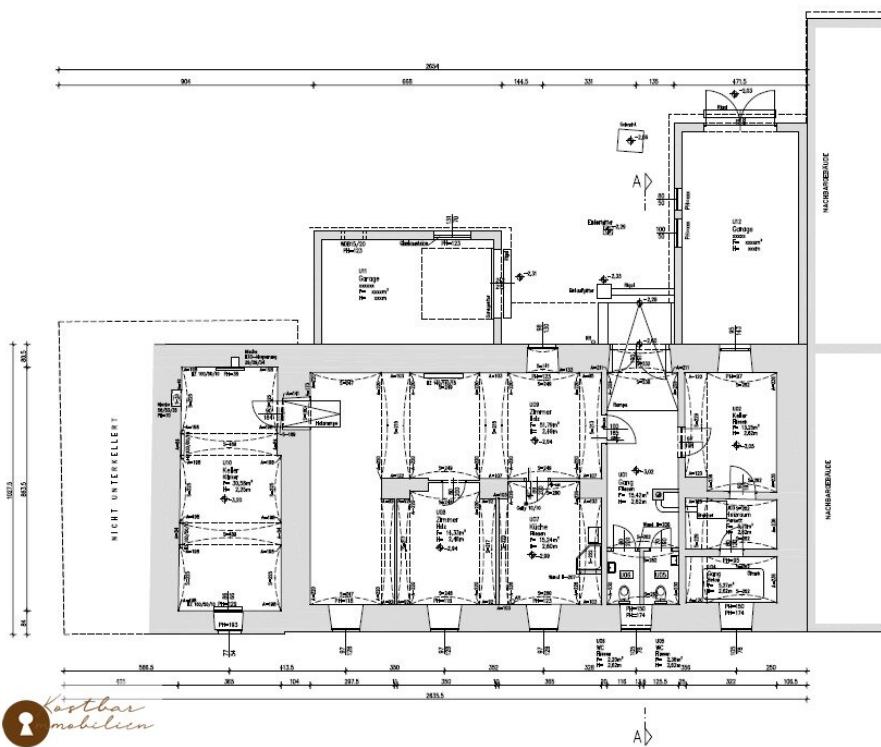
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

PlanInhalt

Grundriss Dachgeschoß

Datum:	Massstab:	Plannummer:	Gez:
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_003	MK
Planverfasser:			

cad-studio
Ing. Manfred Kalnz
A-8042 Graz, Währinger Hauptstraße 11Ba
Tel. Fax, 0316/42523 - mobil 0676/4120567
kaln@kln.at www.kln.at



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Flurbereich:
Grundriss Untergeschoß

Datum:	17.10.2022	Maßstab:	1:100	Planimuster:	g_xÄHN_001	Gelt.:	MK
--------	------------	----------	-------	--------------	------------	--------	----

Planverfasser:
cades studio
Ing. Manfred Kainz
A-8042 Graz, Wallnerstraße 11b
Tel./Fax: 0316/42523 mobil: 0676/4120567
mailto:kainz@kainz.at, www.kainz.at

Objektbeschreibung

KOSTBAR IMMOBILIEN präsentiert: Ein Juwel im Herzen von Graz – Das Zinshaus, das Träume Wirklichkeit werden lässt!

Ihre Chance auf eine Top-Immobilie in toller Lage!

Dieses vielseitige Gebäude in der Kärntnerstraße 423 ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebens- und Business-Hub, der auf Sie wartet. Ob als innovativer Firmenstandort, lukratives Investment oder modernes Wohnprojekt – hier ist alles möglich!

Ein Blick auf die Highlights:

Großzügige Flächen:

- **Wohn- und Geschäftsfläche im Erdgeschoss: ca. 210 m² – Raum für Innovation und Komfort!**
- **Keller- und Lagerraum: ca. 155 m² – perfekte Infrastruktur für Ihr Business oder Ihre Privatsphäre!**
- **Geschäftsräume: 65 m² – derzeit befristet vermietet bis März 2026**
- **Wohnung 1: 91 m² – befristet vermietet bis August 2025**

- **Wohnung 2: 47 m² – aktuell leerstehend – vielseitig nutzbar, z.B. als Büro, Atelier oder Apartment!**
- **Dachgeschoss: 30 m² Wohnung (derzeit leerstehend) + 190 m² Rohdachboden – Ihr zukünftiges Projekt!**

Parken:

- **Zwei Garagen vermietet plus 6 Parkplätze – Komfort und Bequemlichkeit inklusive!**

Technische Ausstattung:

- **Heizung: Ölheizung – solide, bewährte Technik!**
- **Energieausweis vorhanden – alle Details auf Anfrage!**

Besondere Chancen:

- **Aufstockung und Dachbodenausbau möglich – gestalten Sie Ihr Meisterstück!**
- **Potenzial für eine Erweiterung der Nutzfläche – grenzenlose Möglichkeiten!**

Preis & Details:

- **Kaufpreis: € 439.000,-**
- **Nutzfläche gesamt: 390 m²**
- **Grundstücksfläche 610 m² (Bauland)**

Diese Immobilie vereint historische Substanz mit modernem Ausbaupotenzial – perfekt für Investoren, Entwickler oder Familien, die Großes vorhaben! Das Gebäude verspricht nicht nur eine solide Wertanlage, sondern auch kreative Entfaltungsmöglichkeiten in einer der super Lage.

Ihr nächster Schritt zum Erfolg:

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Ob telefonisch unter +43 699 15915157 oder bequem via WhatsApp unter +436601692296. Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Objekt kennenzulernen und Ihre Zukunft zu gestalten!

? KOSTBAR IMMOBILIEN – Ihr Partner für außergewöhnliche Immobilien!

Wir freuen uns darauf, Sie bei uns willkommen zu heißen und gemeinsam Ihre Erfolgsgeschichte zu starten!

Zögern Sie nicht – Ihre Traum-Immobilie wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <175m
Klinik <4.600m
Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <150m

Universität <5.275m
Höhere Schule <5.300m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <400m
Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <2.350m
Autobahnanschluss <900m
Bahnhof <450m
Flughafen <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap