

**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 m²
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	439.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Patrik Nebel**

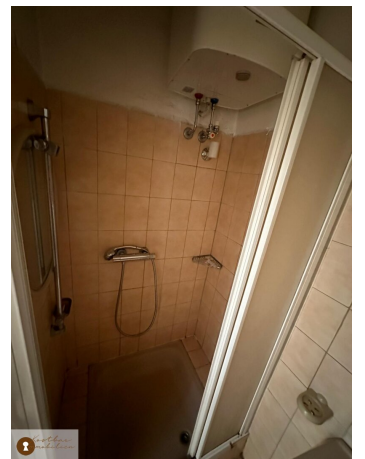
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

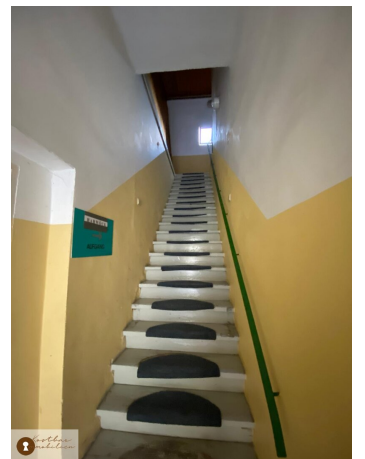
T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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









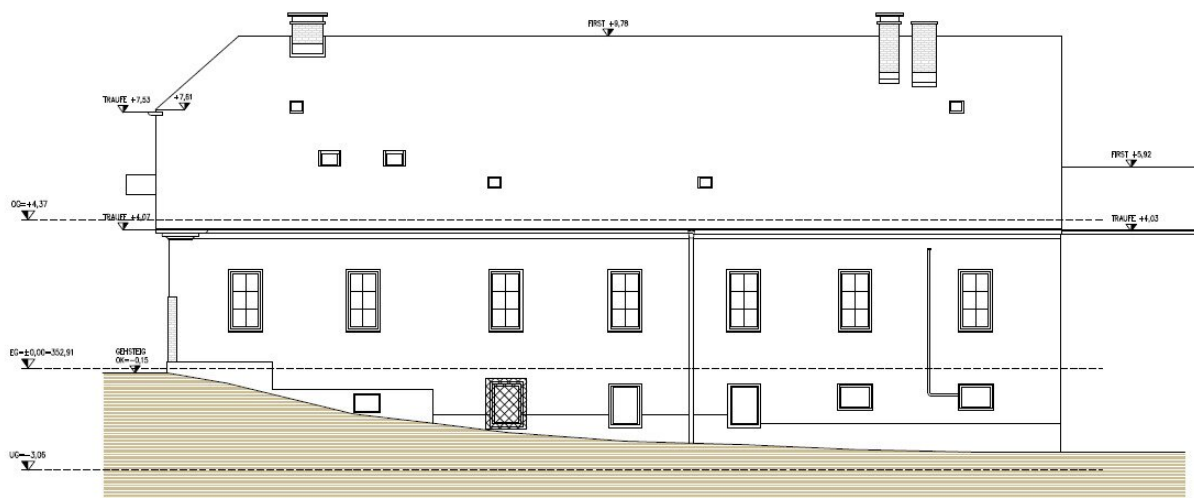








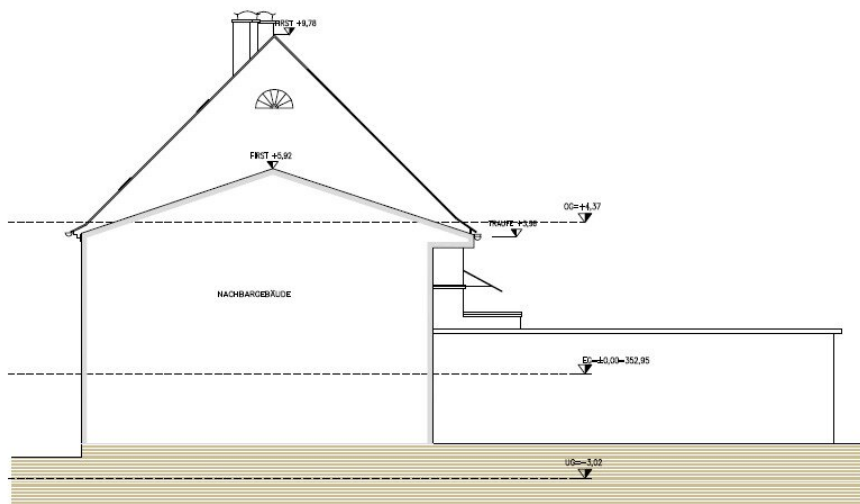
Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz



## BESTANDSPLAN

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz



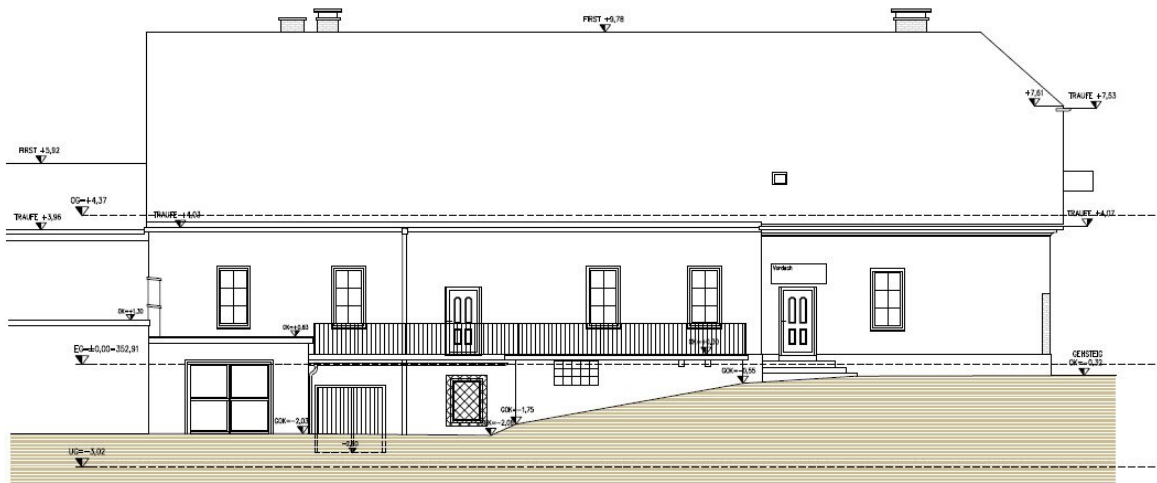


## BESTANDSPLAN

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:

Ansicht Osten



## BESTANDSPLAN

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz





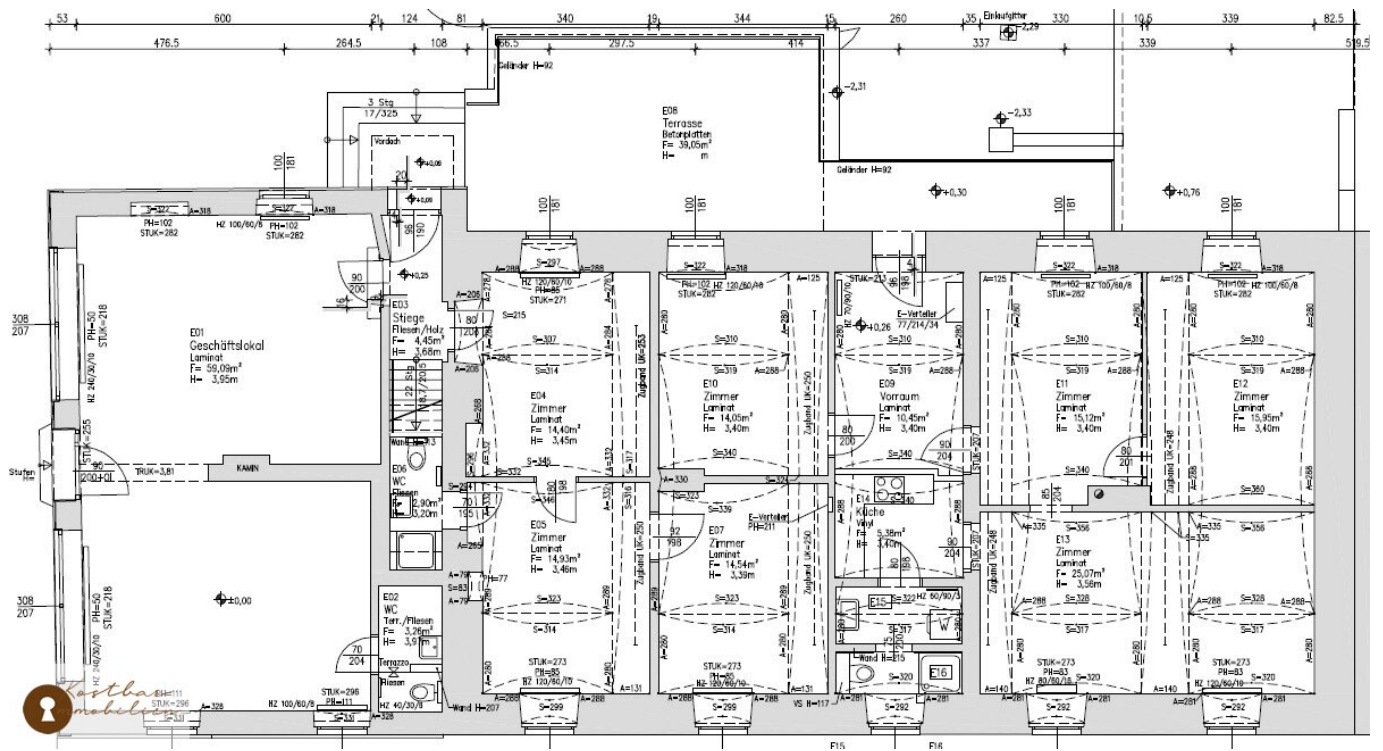
## BESTANDSPLAN

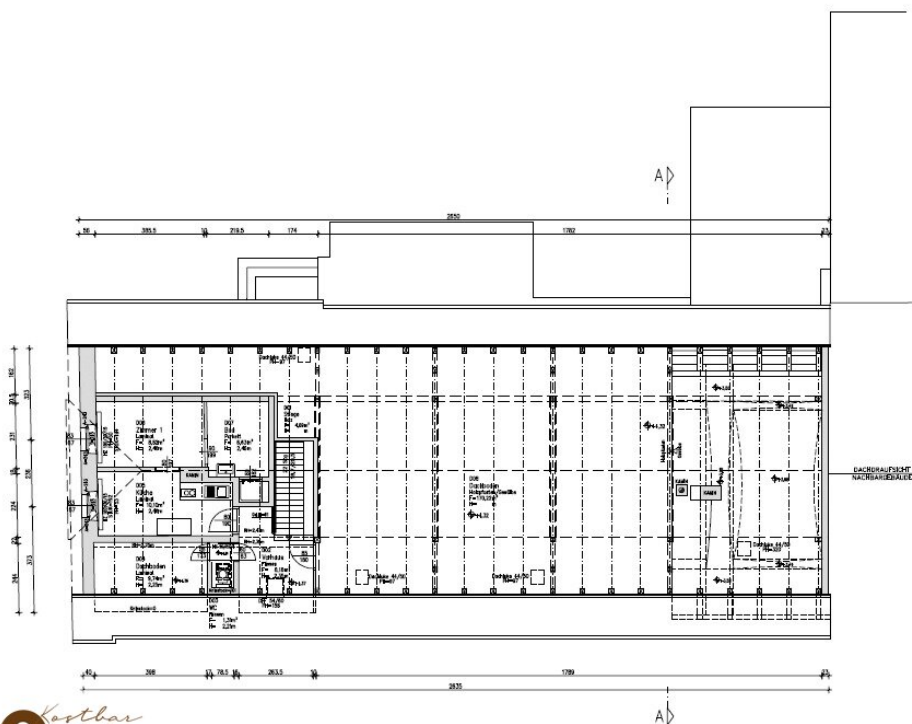
Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:  
Grundriss Untergeschoß

Datum:	17.10.2022	Maßstab:	1:100	Plannummer:	G_KÄRN_001	Gez:	MK
--------	------------	----------	-------	-------------	------------	------	----

Planverfasser:  
GAD-STUDIO  
Ing. Manfred Kainz  
A-8043 Graz, Wolfenlofer Hauptstraße 118a  
Tel. Fax: 0316/42523 mobil: 0676/4120567  
mail: cad.kainz@studon.at www.kainz-cad.at





## BESTANDSPLAN

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planname:

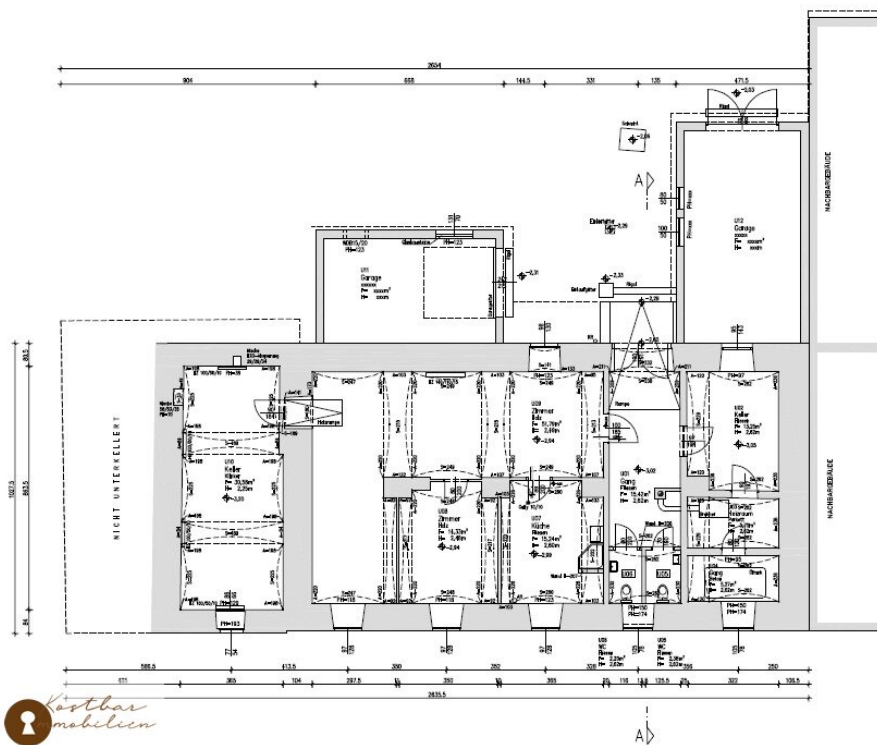
Grundriss Dachgeschoß

Datum:	Masstab:	Plannummer:	Gez:
17.10.2022	1:100	GL_KÖRN_003	MK

Planverfasser:

**cad-studio**  
Ing. Manfred Kalnz  
A-6042 Graz, Wallendörfer Hauptstraße 118a  
Tel. Fax: 0316/42023 - mobil 0676/4120567  
mail: cad.kalnz@studnet.at www.kalnzcad.at





## BESTANDSPLAN

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:  
Grundriss Untergeschoß

Datum	Maßstab	Plannummer	Gez.
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_001	MK

Planverfasser:  
csc-studio  
Ing. Manfred Kalnz  
A-6042 Graz, Wallnerstraße 118a  
Tel. Fax: 0316/42523 mobil: 0676/4120567  
mailto:csc.kalnz@utanet.at www.kalnzcsc.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 m<sup>2</sup> – Raum für Innovation und Komfort!**
- **Keller- und Lagerraum: ca. 155 m<sup>2</sup> – perfekte Infrastruktur für Ihr Business oder Ihre Privatsphäre!**
- **Geschäftsräume: 65 m<sup>2</sup> – derzeit befristet vermietet bis März 2026**
- **Wohnung 1: 91 m<sup>2</sup> – befristet vermietet bis August 2025**

- **Wohnung 2: 47 m<sup>2</sup> – aktuell leerstehend – vielseitig nutzbar, z.B. als Büro, Atelier oder Apartment!**
- **Dachgeschoss: 30 m<sup>2</sup> Wohnung (derzeit leerstehend) + 190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche 610 m<sup>2</sup> ( 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