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

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

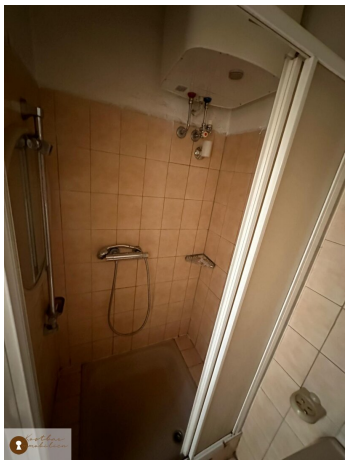
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

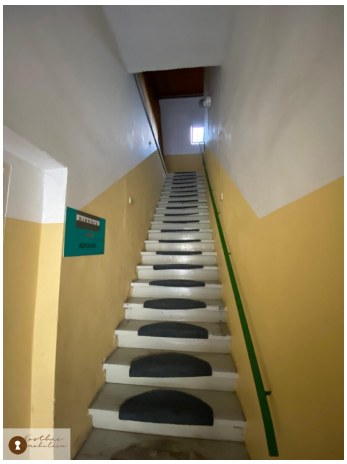
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

423

kostbar
mobilien



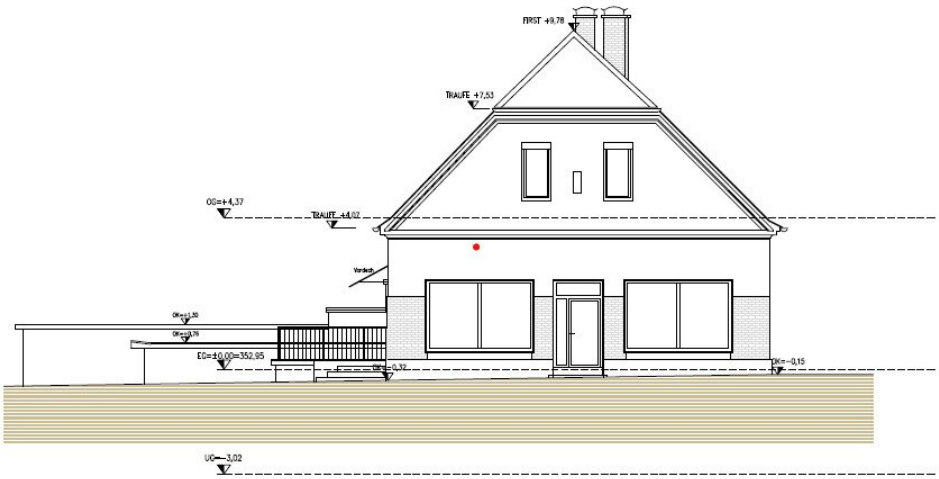
kostbar
mobilien



Kostbar
mobilien

423
Änderungsschneiderei
PUTZEREI
WP
Kostbar mobilien

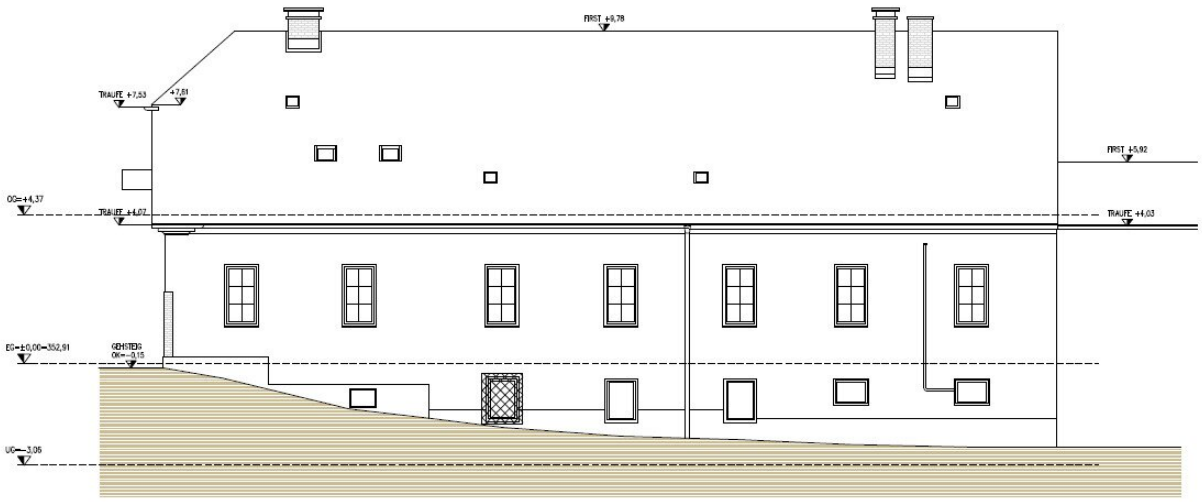
kostbar
mobilien



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

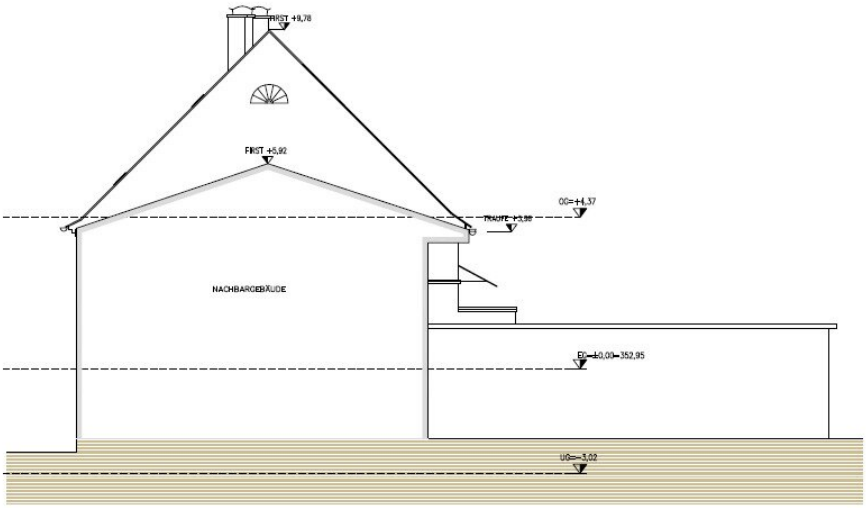
Kostbar mobilien



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Kostbar Immobilien

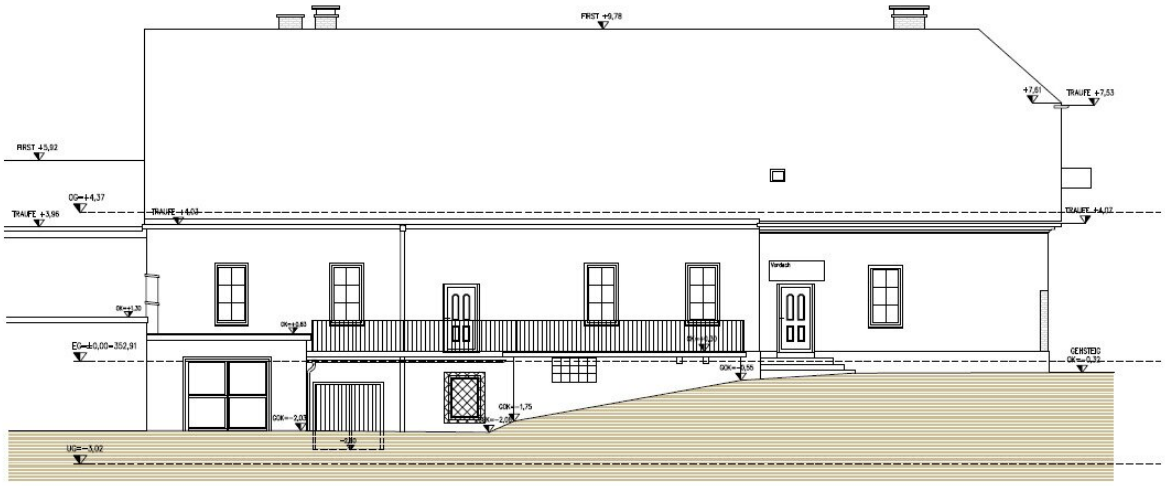


BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:

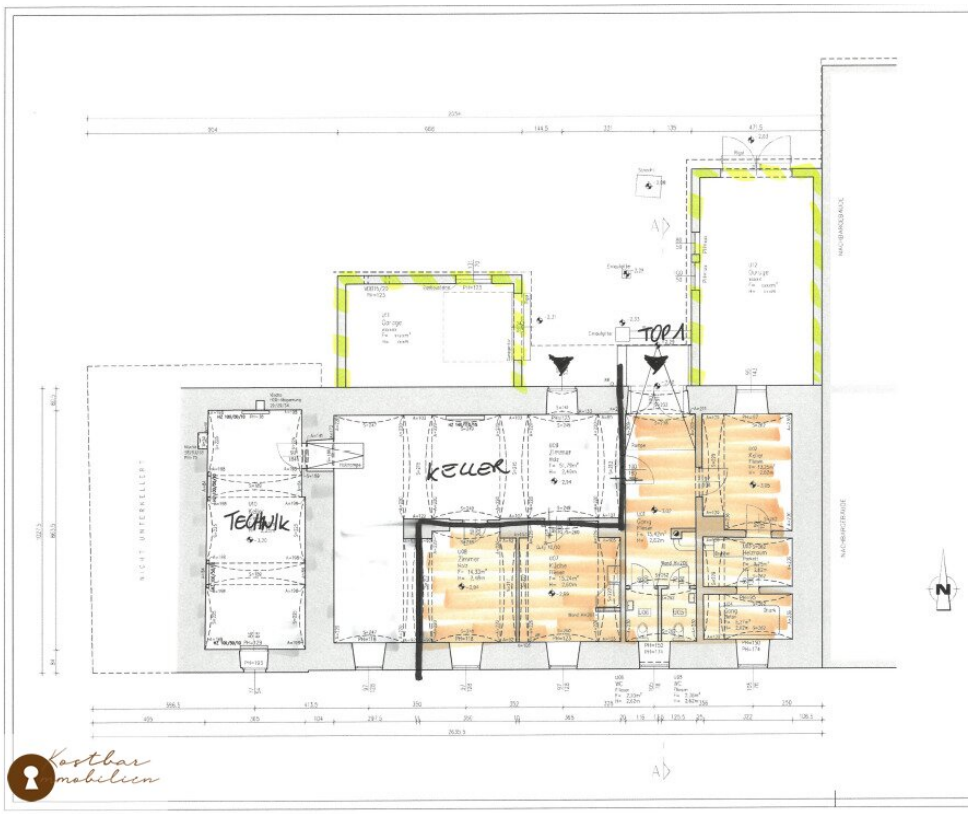
Ansicht Osten



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Kostbar Immobilien



BESTANDSPLAN

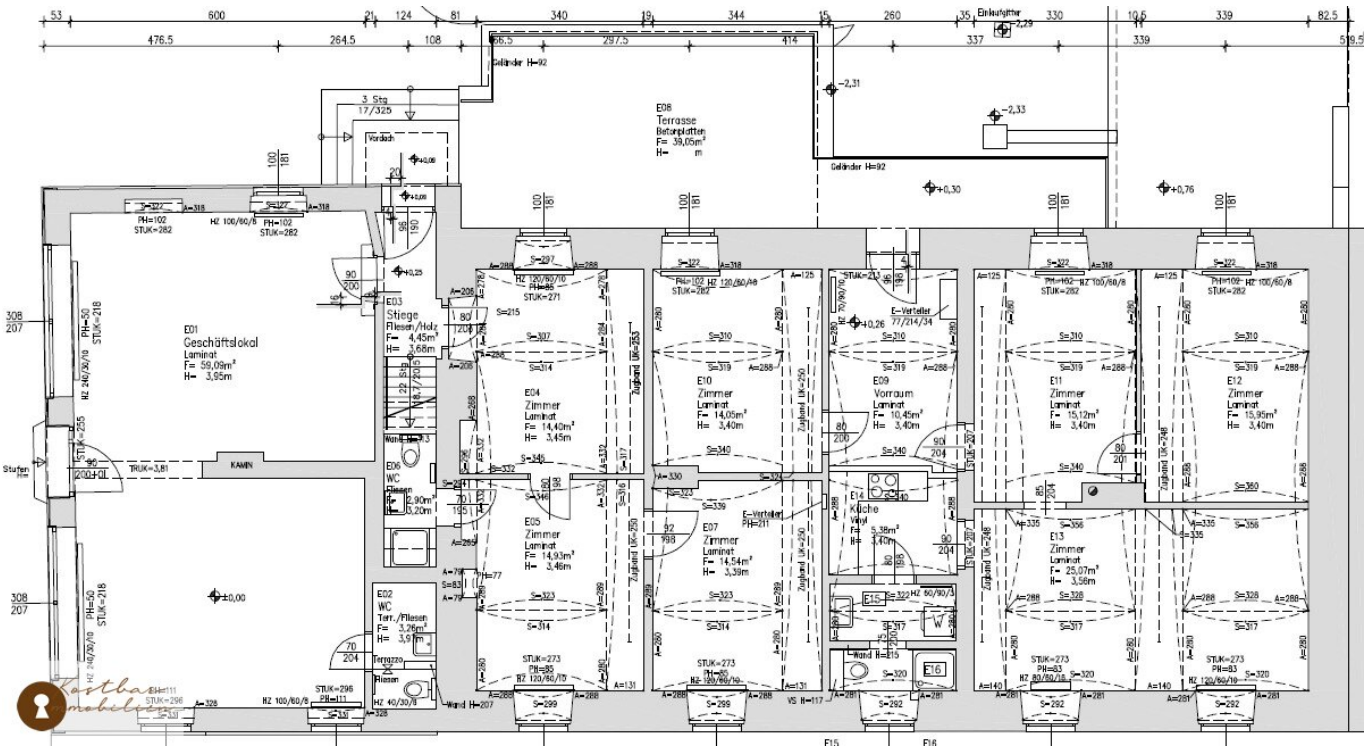
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

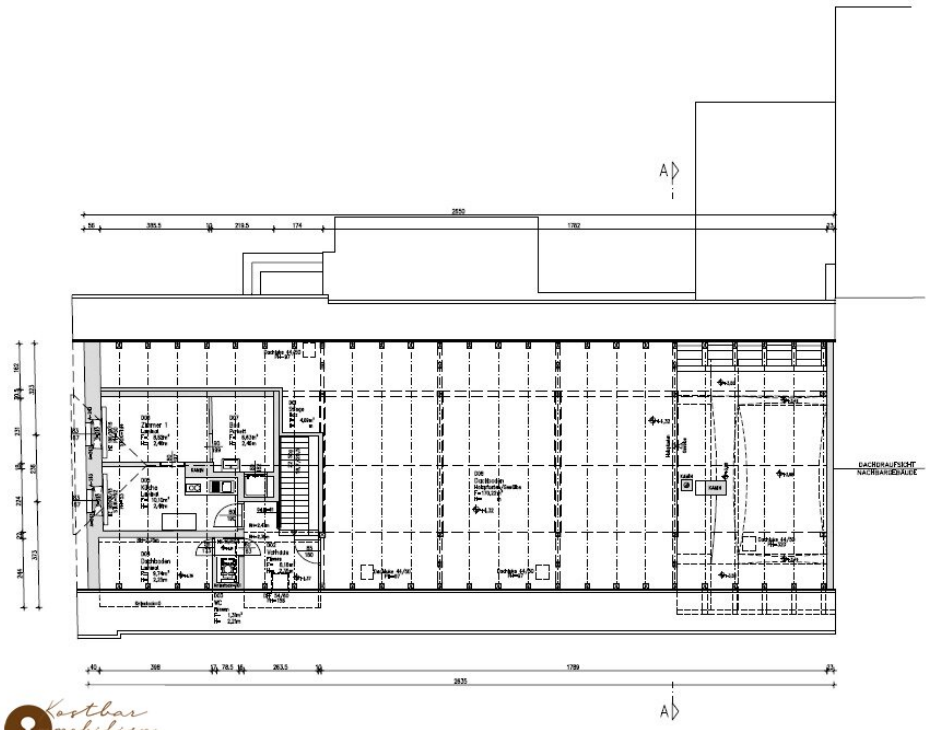
Planinhalt:
Grundriss Untergeschoß

Datum:	Massstab:	Plannummer:	Gez:
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_001	MK

Planverfasser:
cad-studio
Ing. Manfred Kainz
A-8042 Graz, Waltendorfer Hauptstraße 118a
Tel, Fax. 0316/42523 mobil 0676/4120567
mail:cad.kainz@utanet.at www.kainz-cad.at

Kostbar Immobilien


E01
Geschäftslokal
Laminat
F= 59,09m²
H= 3,95m
E02
WC
Terr./Fliesen
F= 3,26m²
H= 3,97m
E03
Stiege
Fliesen/Holz
F= 4,45m²
H= 3,68m
E04
Zimmer
Laminat
F= 14,40m²
H= 3,45m
E05
Zimmer
Laminat
F= 14,93m²
H= 3,46m
E06
WC
Fliesen
F= 2,90m²
H= 3,20m
E07
Zimmer
Laminat
F= 14,54m²
H= 3,39m
E08
Terrasse
Betonplatten
F= 39,05m²
H= m
E09
Vorraum
Laminat
F= 10,45m²
H= 3,40m
E10
Zimmer
Laminat
F= 14,05m²
H= 3,40m
E11
Zimmer
Laminat
F= 15,12m²
H= 3,40m
E12
Zimmer
Laminat
F= 15,95m²
H= 3,40m
E13
Zimmer
Laminat
F= 25,07m²
H= 3,56m
E14
Küche
Vinyl
F= 5,38m²
H= 3,40m
E15
E16
KAMIN
Vordach
Geländer H=92
Einlaufgitter
E-Verteiler
Terrazzo
Fliesen
Wand H=207
Wand H=215
Stufen



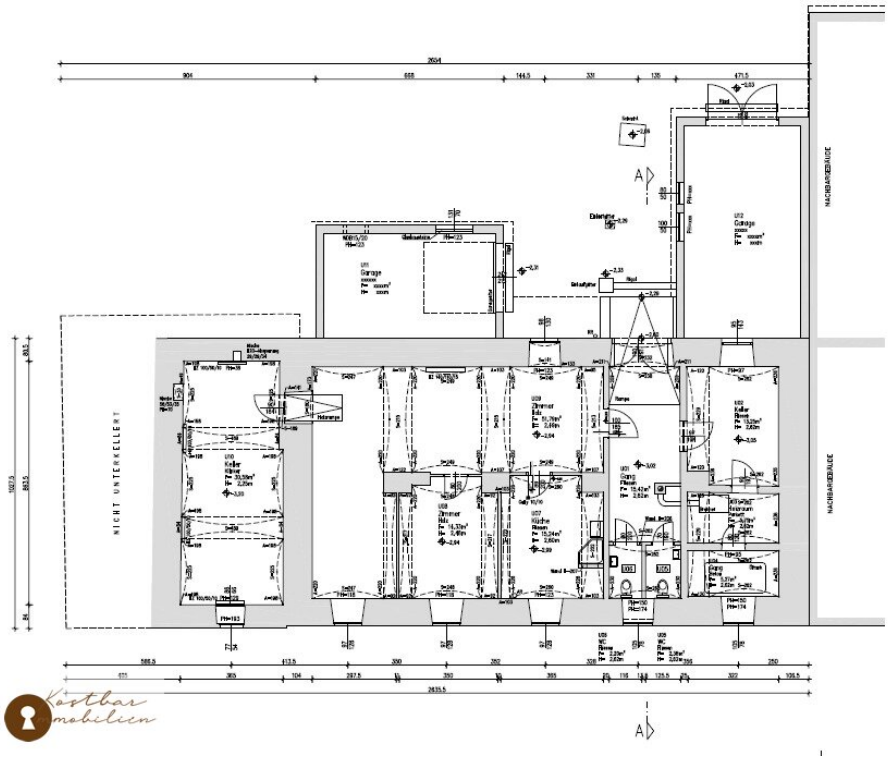
BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:
Grundriss Dachgeschoß

Datum:	Massstab:	Plannummer:	Gezt:
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_003	MK

Planverfasser:
cad-studio
Ing. Manfred Kalnz
A-8042 Graz, Waltendorfer Hauptstraße 118a
Tel. Fax. 0316/425233 mobil 0676/4120667
mail:cad.kalnz@utanet.at www.kalnz-cad.at



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:
Grundriss Untergeschoß

Datum:	Massstab:	Plannummer:	Gezt:
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_001	MK

Planverfasser:

cad-studio
Ing. Manfred Kalnz
A-8042 Graz, Waltendorfer Hauptstraße 118a
Tel, Fax, 0316/425523 mobil 06/64/120567
mail:cad.kalnz@utanet.at www.kalnz-cad.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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap