

**Haus mit vier Wohnungen - Vollkeller - schönes ebenes  
Grundstück - teilweise Sanierungsbedarf!**



**Objektnummer: 974**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 220,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	211.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,82 €
<b>USt.:</b>	18,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

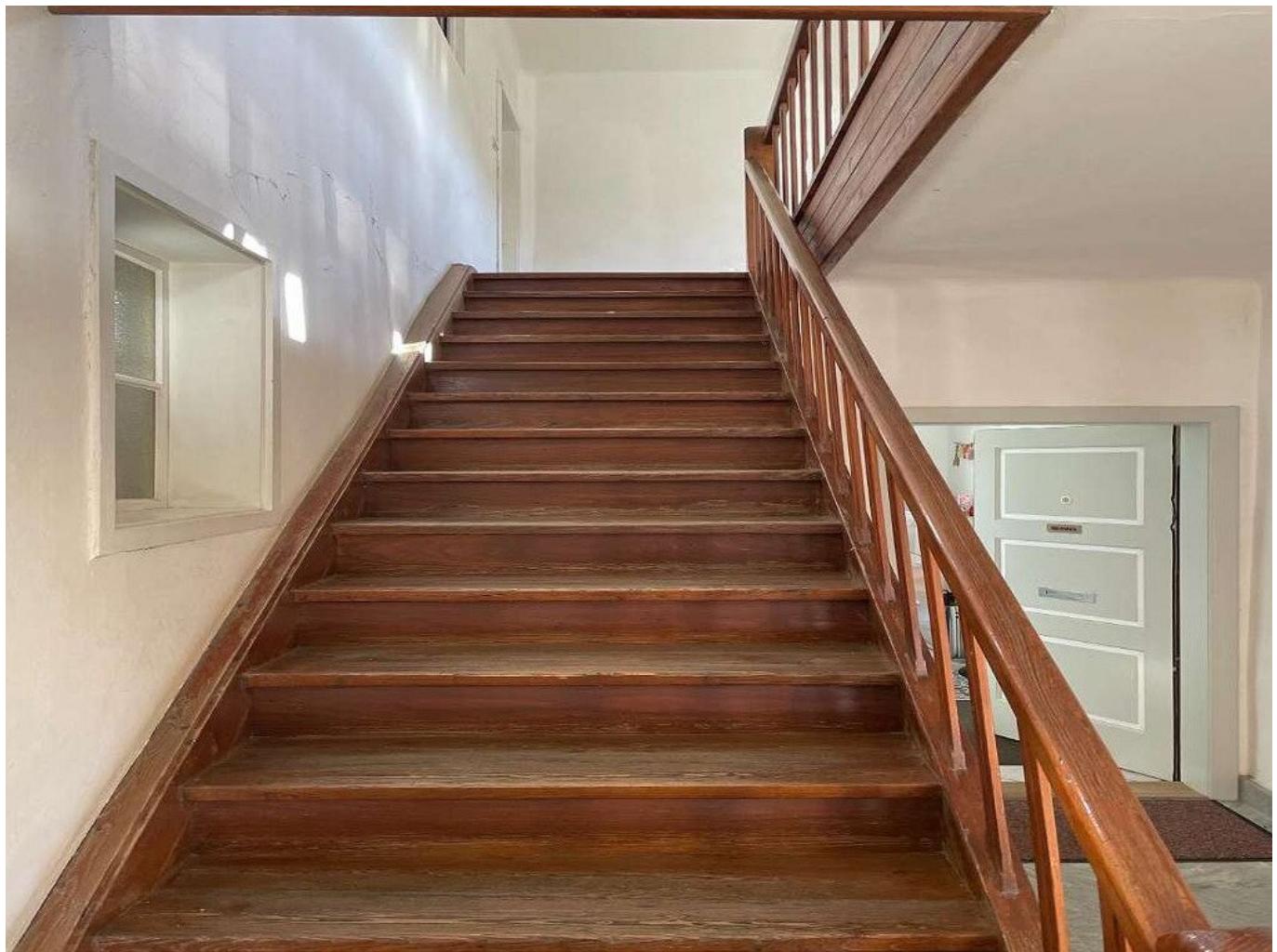
## Ihr Ansprechpartner

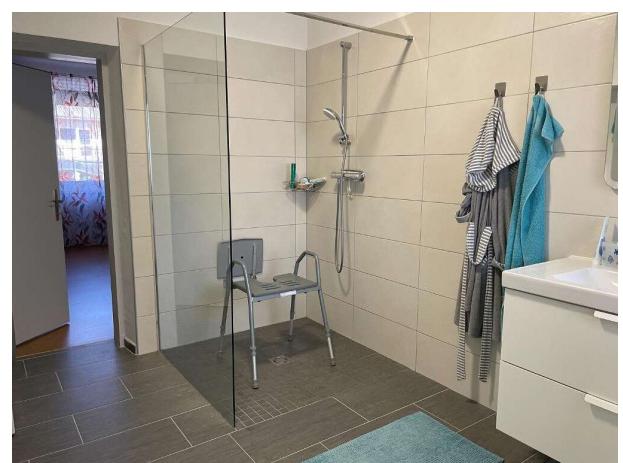
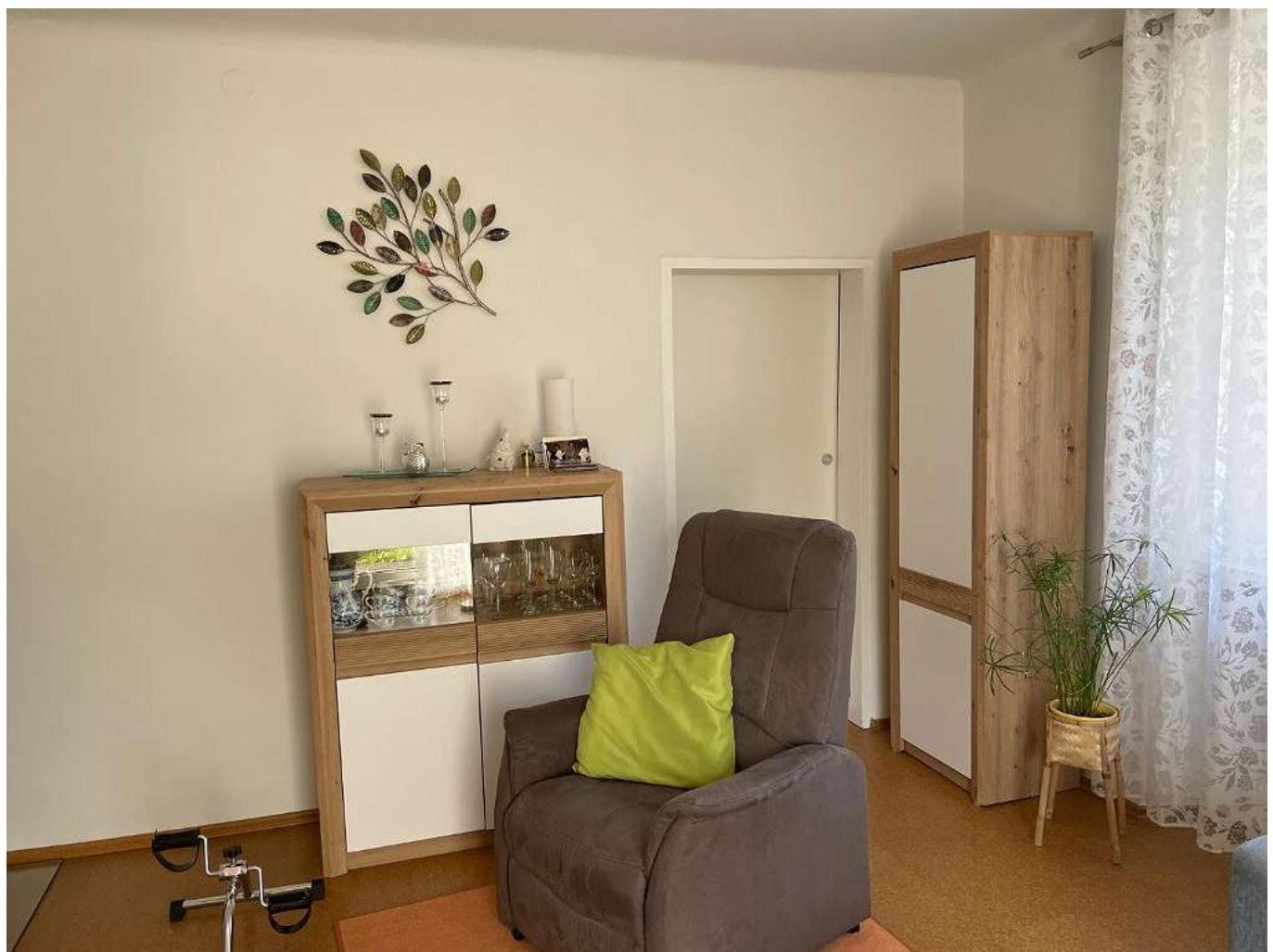


**Friedrich Kutsch**

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

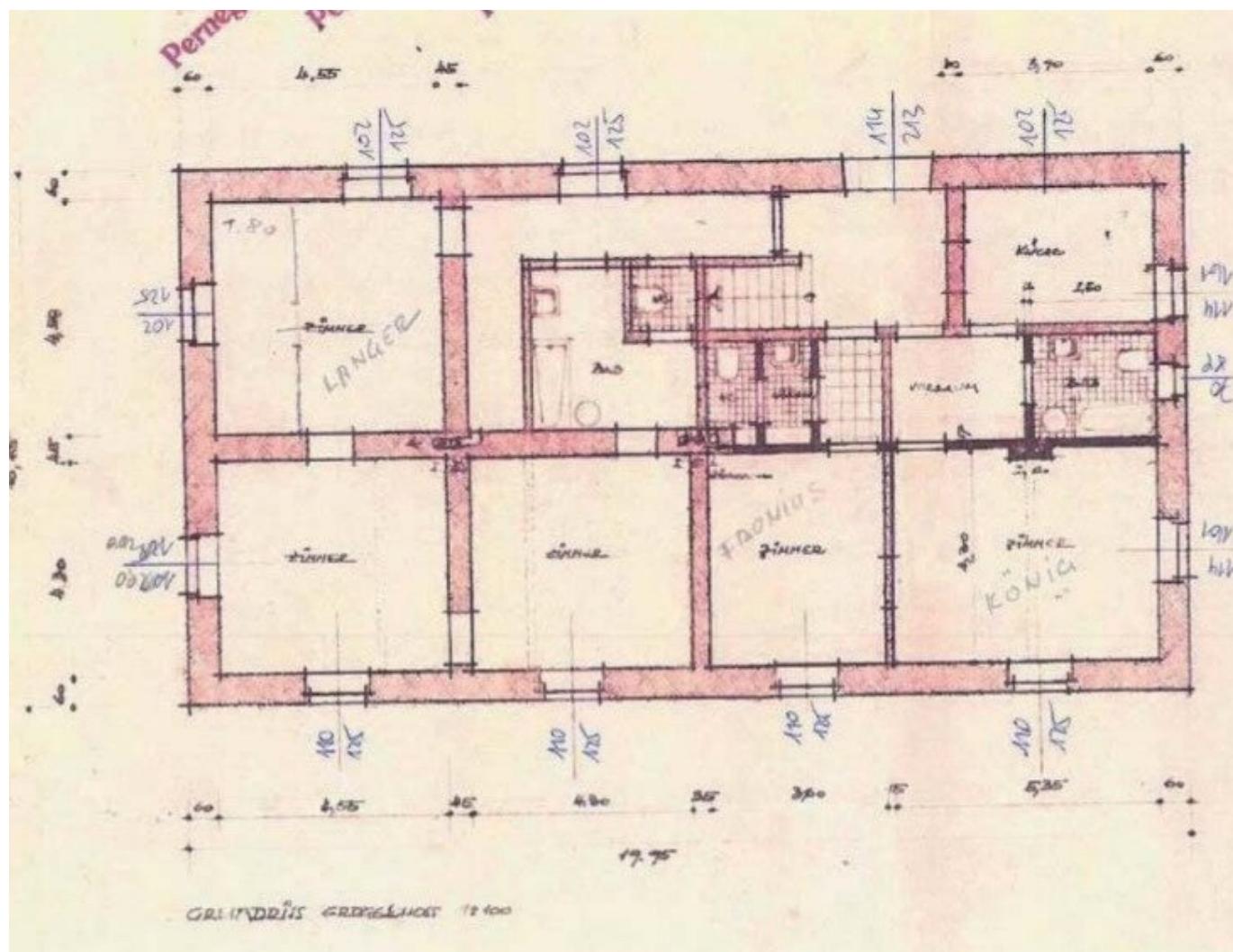


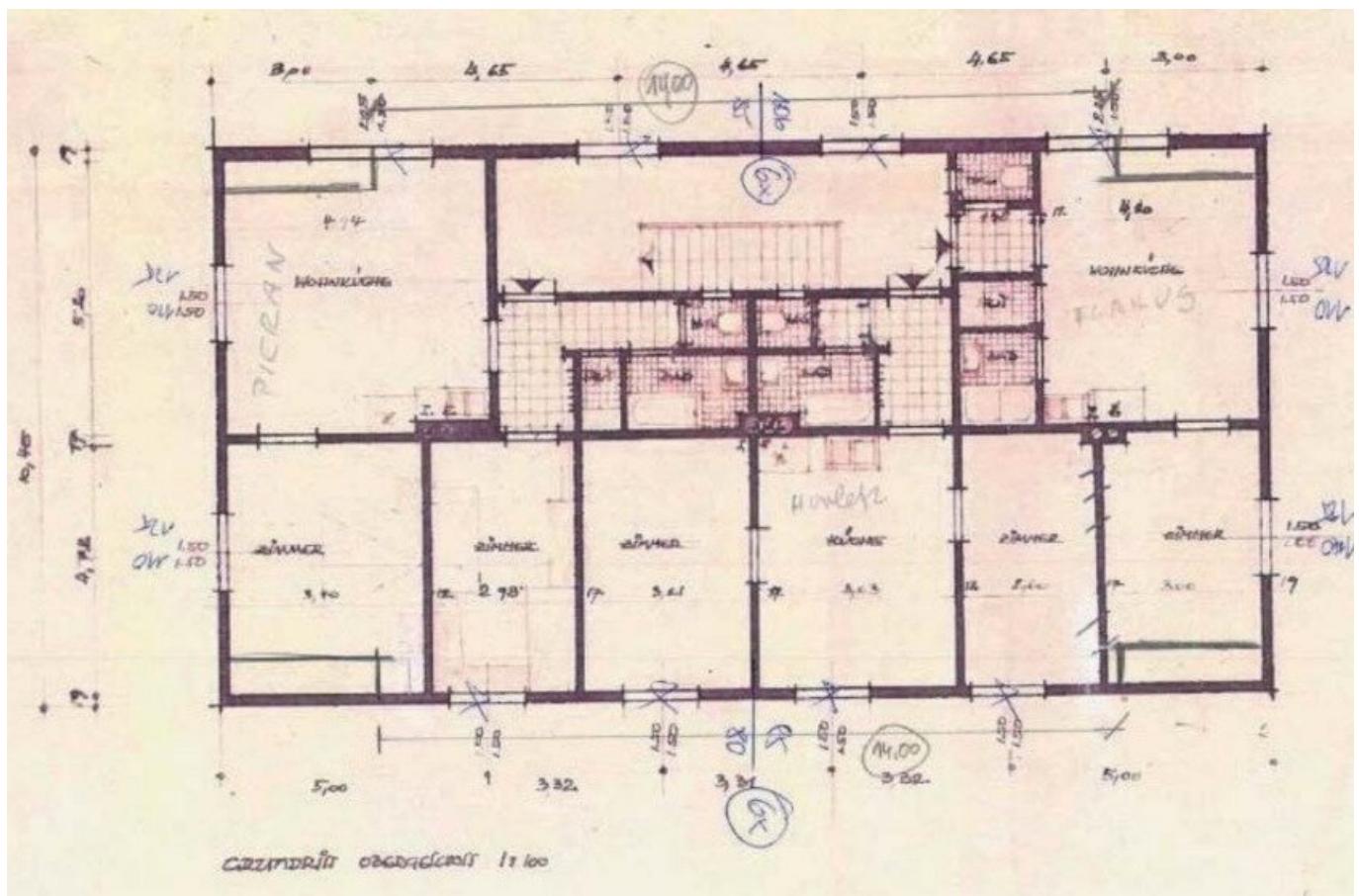










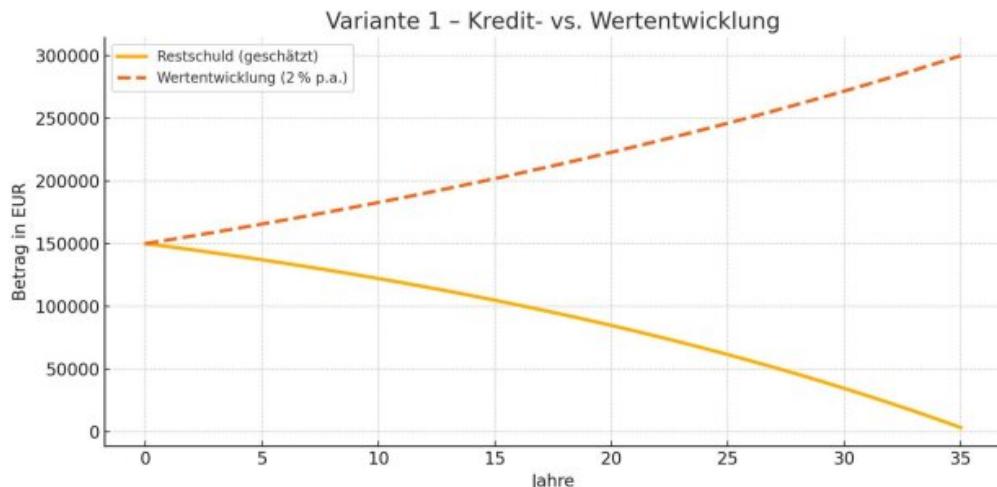


# Finanzierungsbeispiele

Nachstehend finden Sie drei beispielhafte Finanzierungsvarianten für Wohnbaukredite mit einem Fixzinssatz von 2,99 % p.a. und einer Laufzeit von 35 Jahren. Diese Modelle sind zur Veranschaulichung gedacht und können je nach individueller Bonität und Situation variieren.

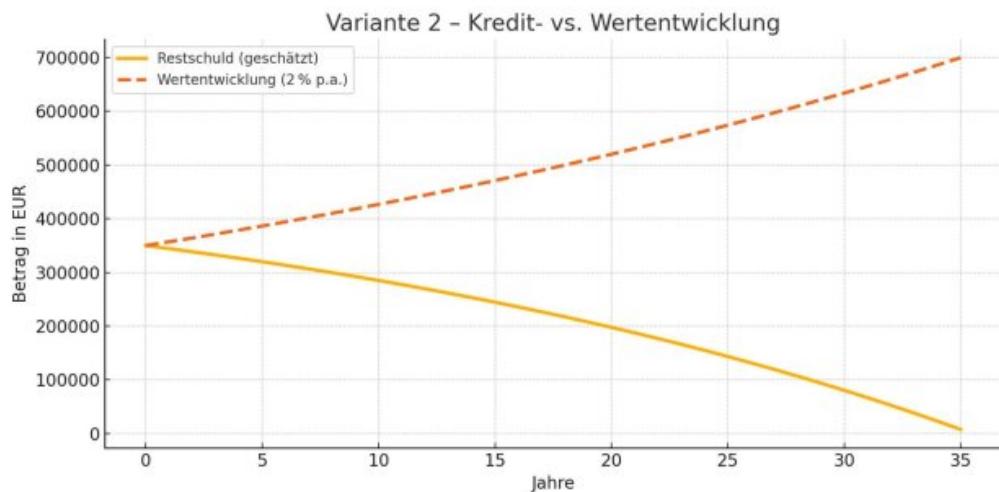
## **Variante 1:**

- Kreditbetrag: EUR 150.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 576,44



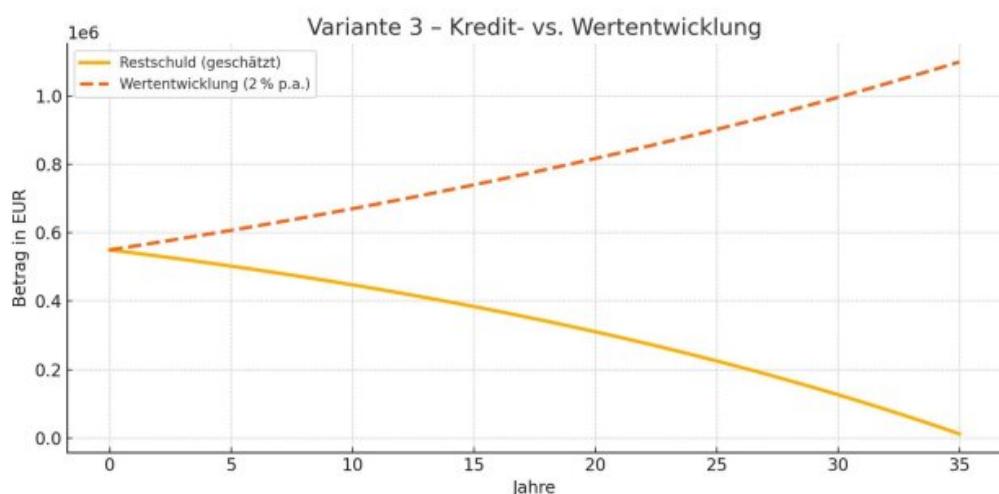
### **Variante 2:**

- Kreditbetrag: EUR 350.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 1.345,02



### **Variante 3:**

- Kreditbetrag: EUR 550.000,00
- Laufzeit: 35 Jahre
- Fixzinssatz: 2,99% p.a.
- Monatliche Pauschalrate: EUR 2.113,61



Hinweis: Diese Berechnungen sind unverbindliche Beispiele. Die endgültigen Konditionen richten sich nach den jeweiligen Bonitätskriterien und individuellen Rahmenbedingungen.

## Objektbeschreibung

Ca. 25 km nördlich von Graz, in der kleinen Gemeinde Pernegg an der Mur, liegt die Ortschaft Zlatten, wo sich dieses im Jahre 1875 in Ziegelmassivbauweise erbaute Mehrfamilienhaus befindet.

Das Haus steht auf einem 721 m<sup>2</sup> großen ebenen Grundstück und ist voll unterkellert, wobei es sich dem Baujahr entsprechend um einen aus Steinen gebauten Gewölbekeller handelt.

Im Jahre 1990 wurden die ersten Sanierungsmaßnahmen, wie Dachsanierung, hierbei wurde die Lattung und das Dach komplett neu gemacht, die Fassade mit Thermoputz verputzt und teilweise neue Fenster eingebaut.

Im Haus befindet sich derzeit auf ca. 300 m<sup>2</sup> vier Wohneinheiten, aufgeteilt in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss sind zwei Einheiten, eine davon mit 80 m<sup>2</sup> und eine mit 70 m<sup>2</sup>.

Beide Einheiten wurden 2019 saniert und stellen einen sehr schönen Zustand dar.

Die Beheizung erfolgt über Einzelofen im Wohnzimmer oder über Elektropaneale.

Jede dieser Einheiten verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad und ein oder zwei Schlafzimmer.

Die kleinere Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet, kann aber jederzeit Bestandsfrei gemacht werden.

Über eine schöne alte Holztreppe kommt man in Obergeschoss, wo sich ebenfalls zwei Einheiten zu 80 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> befinden.

Diese Einheiten gehört mit leichtem Aufwand saniert, damit sie dem heutigen Standard entsprechen.

Die Aufteilung dieser beiden Wohnungen ist wie im Erdgeschoss gleich, nur das diese Wohnungen über einen Vorraum verfügen.

Alle vier Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Stromzähler, sodass natürlich auch eine Vermietung der einzelnen Wohneinheiten möglich wäre.

Das Haus ist voll unterkellert, wobei es sich um einen alten Gewölbekeller handelt der sehr hoch ist.

In einer Hälfte des Kellers befinden sich Kellerabteile, zugehörig zu den Wohnungen und auf der anderen ein Garagentor, wo man mit bis zu vier Autos in den Keller einfahren kann.

Das Haus befindet sich dem Baualter entsprechend in einen guten Zustand.

Es befindet sich keine Feuchtigkeit in den Wohnräumen.

Das schöne ebene Grundstück, wie auch die großen Dachflächen bieten sich optimal zum Aufbau einer Photovoltaikanlage an.

Zlatten ist eine kleine Ortschaft für Ruhesuchende nur wenige KM von Graz entfernt, eingebettet zwischen Frohnleiten und Bruck an der Mur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volkschule gibt es im nahe gelegen Kirchdorf bzw. Pernegg an der Mur, Hauptschule und weiterbildende Schulen in Frohnleiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

## **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap