

**INVESTITIONS-GELEGENHEIT! Stark
sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg –
Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende
Infrastruktur!**



Objektnummer: 286410

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reininghausstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	803,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.445.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis zuzüglich 20% USt!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

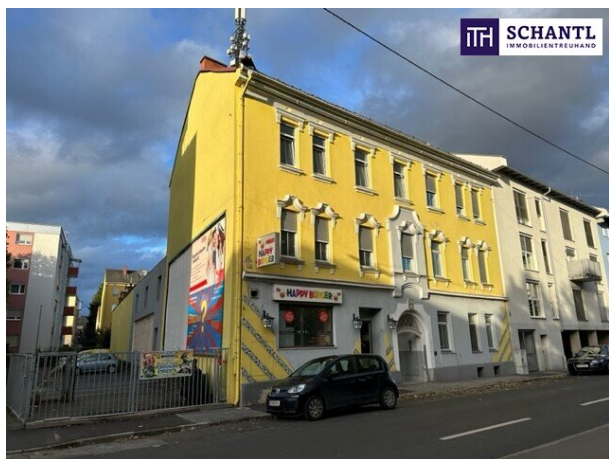


Maria Schantl, BA, MSc

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T 0043 664 54 11 047
H 0043 664 42 44 933









Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

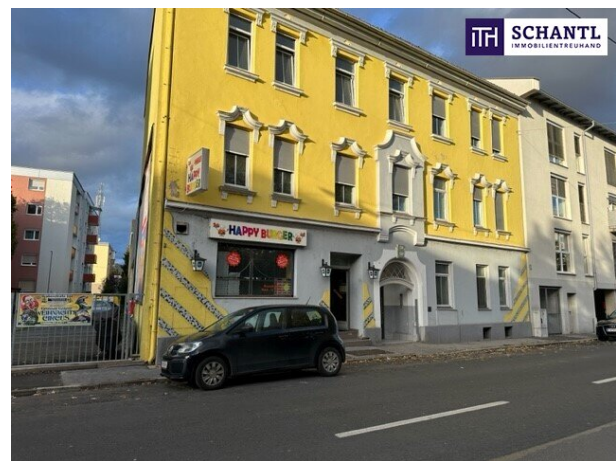
Qualitätsiegel

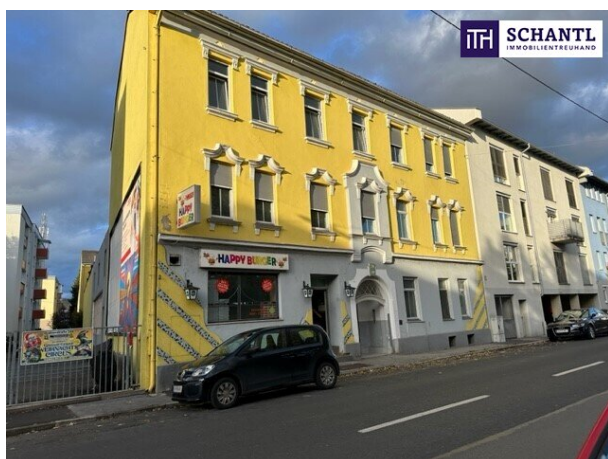
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

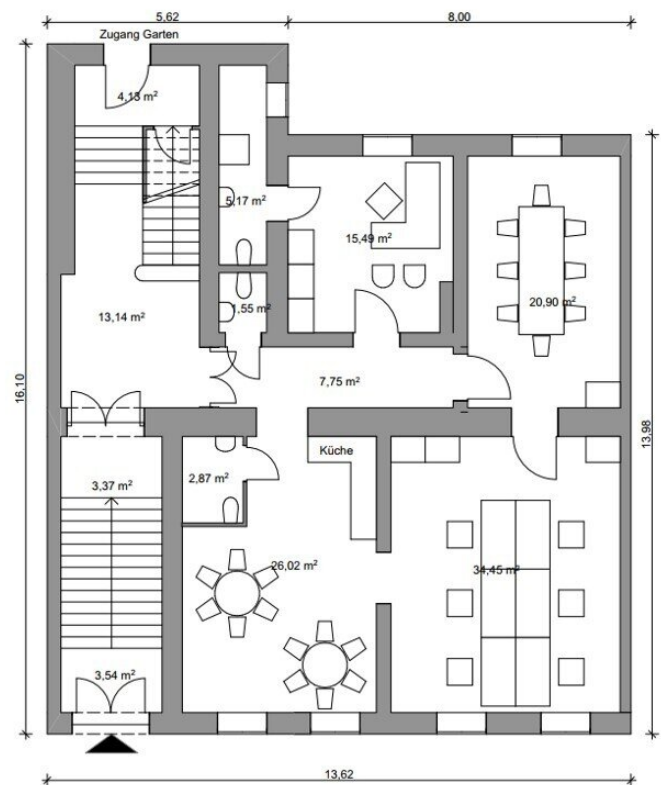
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

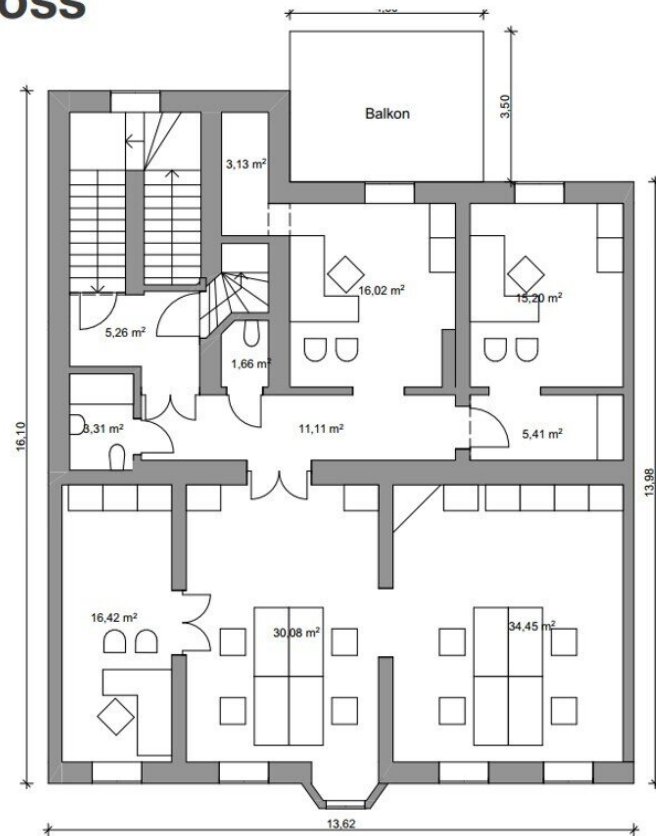
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

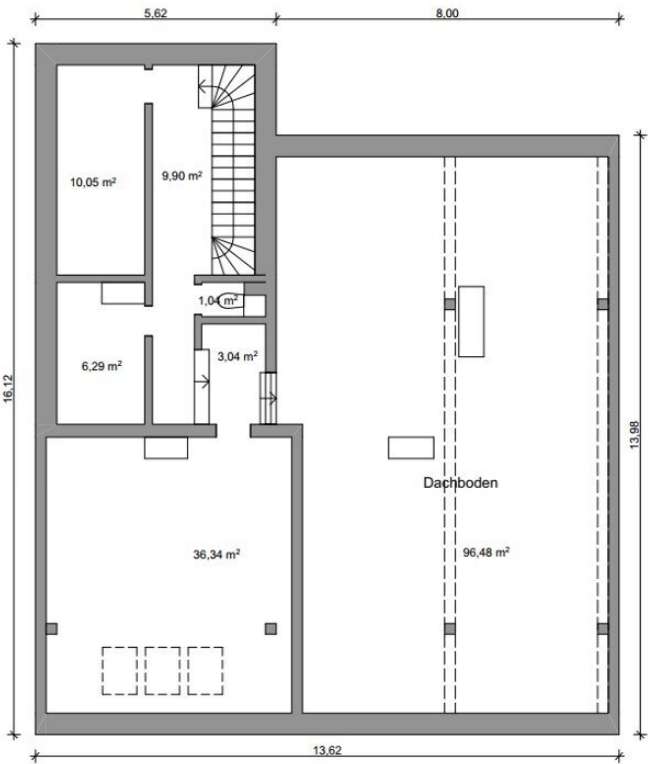
Erdgeschoss



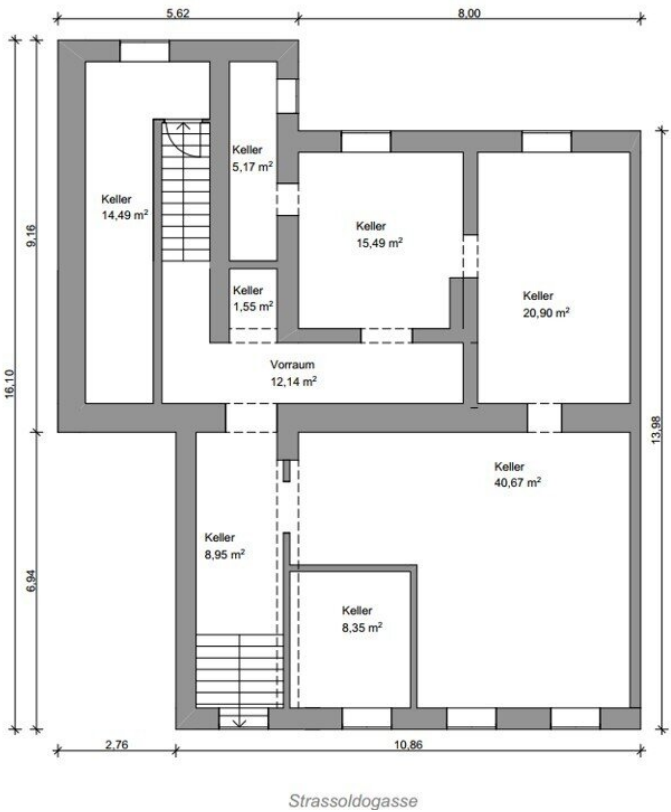
1. Obergeschoss



Dachgeschoss

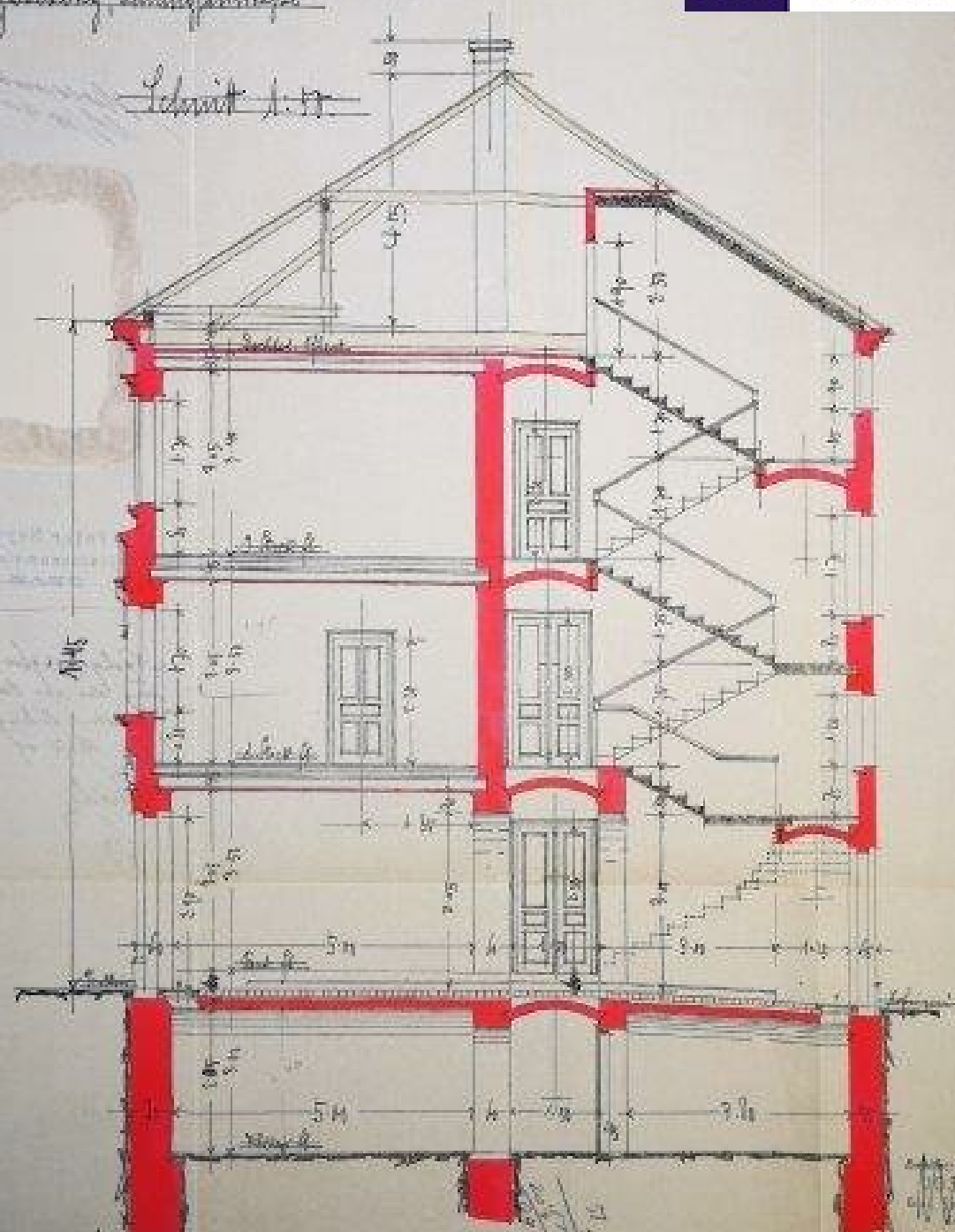


Keller



Plan 7. Zimmer Schnitt
Legungsbau, Baumgartenstraße

Schnitt 1:50



Graz am 17. Februar 1908



[Signature]
 Peter Neyer
 Stadtbaumeister
 Graz, K. u. K.
 (Peter Neyer)

A hand-drawn floor plan of a 20' x 40' room. The plan features a central corridor, 10' wide, running the full length of the room. On either side of the corridor are six rooms, each labeled 'KITCHEN'. The rooms are 10' wide and 10' deep. The total width of the room is 20' (10' + 10'). The total length is 40' (10' + 10' + 10' + 10'). The drawing is on a grid background.

4-2-20

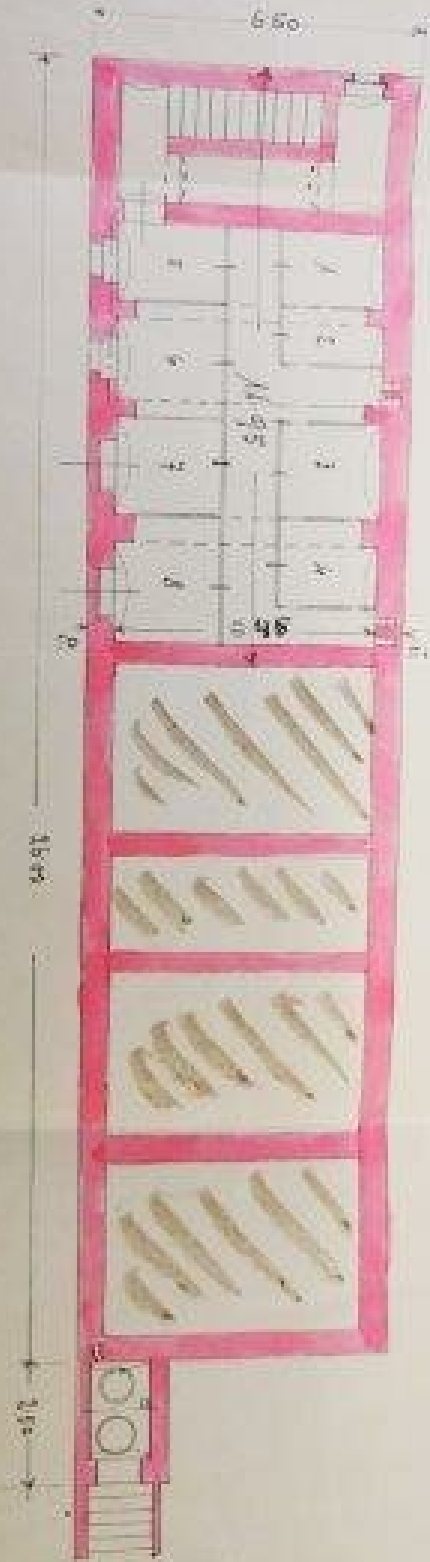
Hand-drawn floor plan of a 2000 sq. ft. house. The plan shows a rectangular layout with a central corridor. On the left side, there are three rooms labeled 'Bedroom', 'Bedroom', and 'Bedroom'. On the right side, there are three rooms labeled 'Bedroom', 'Bedroom', and 'Bedroom'. At the top, there is a 'Living Room' and a 'Kitchen'. At the bottom, there is a 'Bathroom' and a 'Porch'. The overall dimensions are 2000 sq. ft. The drawing is done in black ink on a white background.

Order Paper
D. 1000000



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Gesamt: 14 Zimmer



2.2.2.2.2

1.4.2000

Objektbeschreibung

INVESTITIONS-GELEGENHEIT! Stark sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg – Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende Infrastruktur!! Stark sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg – Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende Infrastruktur!

Dieses Zinshaus bietet ein enormes Potenzial und befindet sich in einer gefragten und sich dynamisch entwickelnden Gegend. Mit rund **800 m² Nettonutzfläche** und der Möglichkeit, den **Dachboden im Haupthaus auszubauen**, können Sie dieses Objekt zu einem wahren Schmuckstück im Portfolio machen.

Das Haupthaus und das Nebengebäude sind **voll unterkellert**, was zusätzlichen Raum für Lager oder Erweiterungen schafft. Dank der **bestandsfreien Übergabe** können Sie sofort mit der Renovierung und Modernisierung beginnen, ohne auf Mietkündigungen warten zu müssen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses stark sanierungsbedürftige Zinshaus durch kreative Gestaltung und gezielte Investitionen in ein modernes Wohnobjekt zu verwandeln, das Ihnen langfristig **hohe Mieteinnahmen** und eine **starke Kapitalrendite** sichern kann.

Mit der hervorragenden Lage in einem Stadtteil mit hoher Nachfrage nach Wohnraum und der Möglichkeit zur Erweiterung durch einen **Dachbodenausbau** bietet dieses Objekt **maximales Wertsteigerungspotenzial**. Ein absolutes Highlight für Investoren, die die Zukunftschancen dieses Gebietes erkennen und aktiv gestalten möchten.

Zögern Sie nicht – greifen Sie jetzt zu und machen Sie aus diesem Zinshaus Ihr nächstes Erfolgsprojekt!

FACTS

- Grundstücksgröße: ca. 917 m²
- Kaufpreis: € 1.445.000,-- zzgl. 20 % USt

- Baudichte: WA 0,6 - 1,2
- Nutzfläche: ca. 803 m²
- 20 Wohneinheiten, welche alle leerstehend sind + 1 Gewerbeinheit + 1 Dach-Antenne (der Vertrag ist bis Ende 2029 befristet)
- Haupthaus und Nebengebäude mit Vollkeller

HIGHLIGHTS

- **Attraktive Baudichte:** Mit einer Baudichte von **WA 0,6 – 1,2** bietet das Grundstück viel Potenzial für Erweiterungen oder Neuentwicklungen und eine effiziente Flächennutzung.
- **Größeres Grundstück:** Die Grundstücksgröße von **ca. 917 m²** erlaubt eine flexible Planung und bietet Raum für mögliche Anbauten oder Außenanlagen.
- **Leerstehende Wohneinheiten:** Alle **20 Wohneinheiten** sind aktuell leerstehend, was eine unkomplizierte Renovierung und Neugestaltung ermöglicht, ohne bestehende Mietverhältnisse aufzulösen.
- **Nutzfläche von ca. 803 m²:** Mit einer großzügigen Nutzfläche aufgeteilt auf 20 Wohnungen, 1 Gewerbeinheit und weiteren Möglichkeiten, bietet das Zinshaus erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen nach Sanierung.
- **Gewerbeinheit:** Zusätzlich zu den Wohnflächen gibt es eine **Gewerbeinheit**, die ebenfalls saniert und zur Renditesteigerung vermietet werden kann.
- **Vertraglich gesicherte Einnahmen:** Eine **Dach-Antenne**, deren Vertrag bis **Ende 2029** befristet ist, sorgt für gesicherte Einnahmen während der Sanierungsphase.
- **Zwei Gebäude mit Vollkeller:** Das Objekt besteht aus einem **Haupthaus und einem Nebengebäude**, beide mit Vollkeller, was zusätzliche Lagermöglichkeiten oder potenziellen Wohnraum bieten könnte.
- **Entwicklungspotenzial in aufstrebender Lage:** Die **Reininghausstraße** befindet sich in einem sich dynamisch entwickelnden Stadtteil von Graz, was das Objekt zu

einem zukunftssträchtigen Investment macht.

- **Nahe Reininghaus Quartier:** Das Objekt liegt in der Nähe des **Reininghaus Quartiers**, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte in Graz, das die Attraktivität der gesamten Umgebung steigert.
- **Investitionschance mit Potenzial zur Wertsteigerung:** Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der leerstehenden Einheiten ist das Zinshaus ideal für Investoren, die durch gezielte Modernisierungen eine deutliche Wertsteigerung erzielen wollen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap