Einzigartige Kombination: Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool & Garten sowie Zinshaus mit 4 Wohnungen



Objektnummer: 7852/303

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

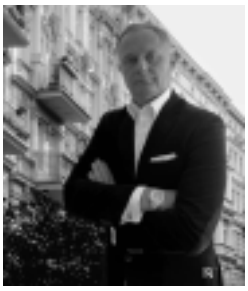
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volkmarweg
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1953
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 69,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	825.000,00 €
Betriebskosten:	525,31 €
USt.:	52,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yannick Komaromi

K&K Property GmbH
Pfeifferhofweg 3a
8045 Graz


























12
3
6
9





















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble vereint Wohnen und Investieren auf höchstem Niveau. Das Anwesen umfasst ein charmantes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten, Swimmingpool und herrlicher Sonnenterrasse, ergänzt durch ein modernes Zinshaus mit vier attraktiven, vermieteten Wohnungen. Eine seltene Gelegenheit, Lebensqualität, Privatsphäre und langfristige Wertanlage in einer Immobilie zu vereinen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im beliebten Grazer Bezirk Straßgang und überzeugt durch eine optimale Verkehrsanbindung. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe, Grünraum und Lebensqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Immobilienensemble – zwei Einheiten, viele Möglichkeiten

Die Liegenschaft besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten:

- Einfamilienhaus: Errichtet im Jahr 1953, liebevoll gepflegt und laufend modernisiert
- Zinshaus: Neubau aus dem Jahr 2011, mit vier derzeit vermieteten Wohnungen

Diese Kombination aus privatem Wohnen und renditestarker Kapitalanlage macht das Objekt besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde zwischen 2006 und 2008 umfassend saniert, einschließlich Dach, Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen, Böden, Wände und Sanitärbereiche.

Im Jahr 2011 wurde ein Wintergarten ergänzt, und 2025 erhielt die Küche eine neue hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- Kellergeschoß: Vorraum, Heiztechnikraum, Tankraum, drei Kellerräume, Nischen
- Erdgeschoß: Eingangsbereich, Vorraum, Bad mit Dusche und Eckwanne, separates

WC, großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, moderne Küche mit Zugang zum Wintergarten (nicht in der Wohnfläche enthalten)

- Dachgeschoß: Vorraum, Dachboden, drei Schlafzimmer, eines mit Zugang zur Terrasse

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern

Betriebskosten (Einfamilienhaus + Zinshaus): ca. € 600,--/Monat

Außenbereich: Großzügiger Garten mit Swimmingpool, Pavillon mit Essbereich und Grillmöglichkeit, Carport für drei PKW, Gartenhütte sowie vier zusätzliche Autoabstellplätze für das Zinshaus.

Zinshaus

Das im Jahr 2011 errichtete Zinshaus umfasst vier separate Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gute Vermietbarkeit.

2 Garçonnièren:

- Erdgeschoß: Vorraum, Zimmer, Bad mit Dusche/WC, Terrasse
- Obergeschoß: Vorraum, Zimmer, Bad mit Dusche/WC, Balkon

2 Zwei-Zimmer-Wohnungen:

- Erdgeschoß: Vorraum, Wohn-/Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche/WC, Terrasse
- Obergeschoß: Vorraum, Wohn-/Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche/WC, Balkon

Mieteinnahmen:

- Garçonnièren: je € 400,--/Monat
- Zwei-Zimmer-Wohnungen: je € 610,--/Monat
- Gesamtmieteinnahmen: € 2.020,-- pro Monat (Mietverträge befristet bis 01.05.2026)

Ausstattung: Gemeinschaftsgarten, jeweils ein Autoabstellplatz pro Wohnung im Freien.

Kosten & Preis

- Betriebskosten: ca. € 600,--/Monat (Einfamilienhaus + Zinshaus)
- Kaufpreis: € 825.000,--

Hinweis: Der angegebene Preis stellt einen Richtwert dar und kann sich – abhängig von Nachfrage und Marktgegebenheiten – nach oben oder unten verändern. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen bearbeiten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap