

## Zinshaus mit Entwicklungspotential im Trendviertel Graz-Lend



Objektnummer: 961/35767

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Nutzfläche:</b>	477,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Strauß**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403  
H +43 664 78098022

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



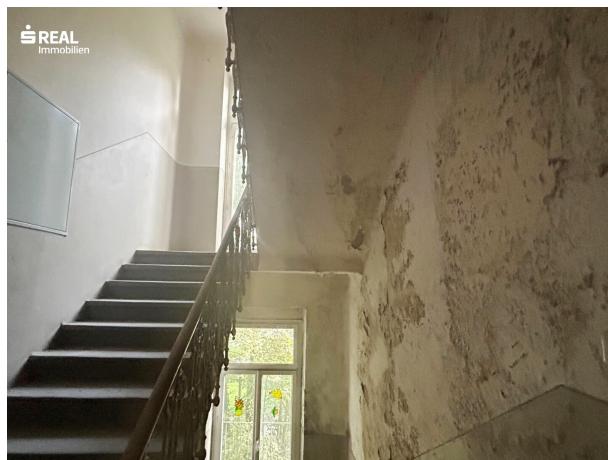
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



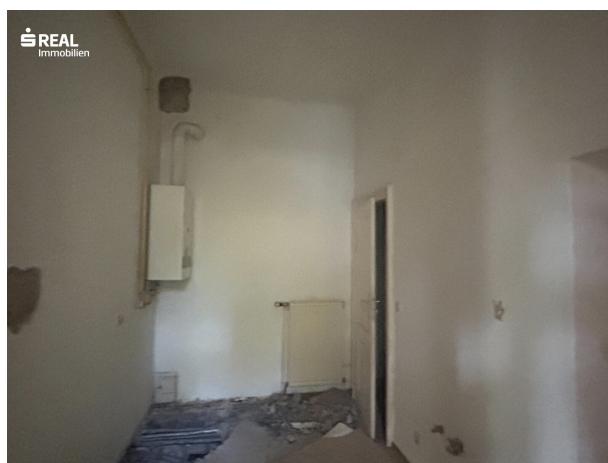


REAL  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



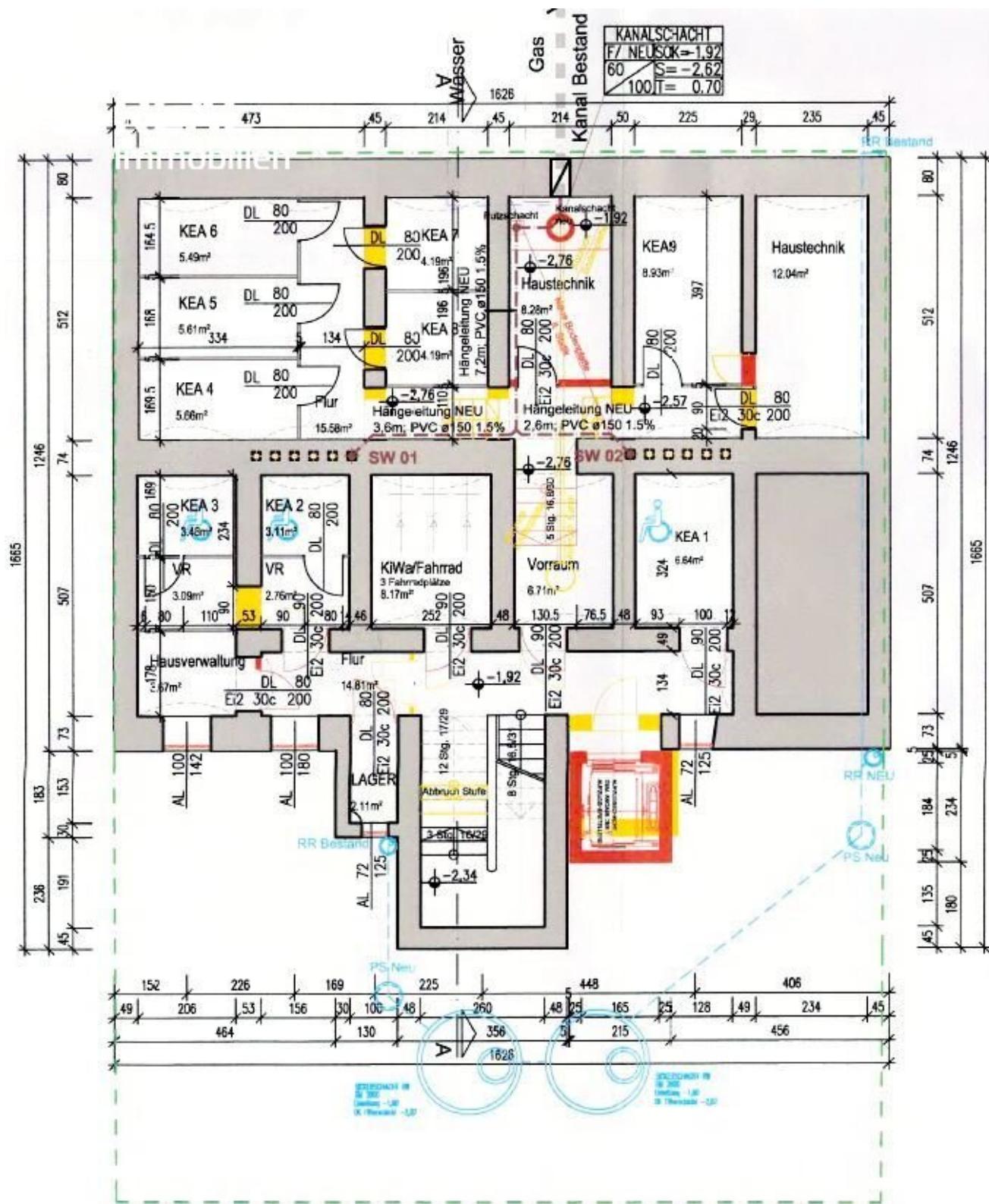


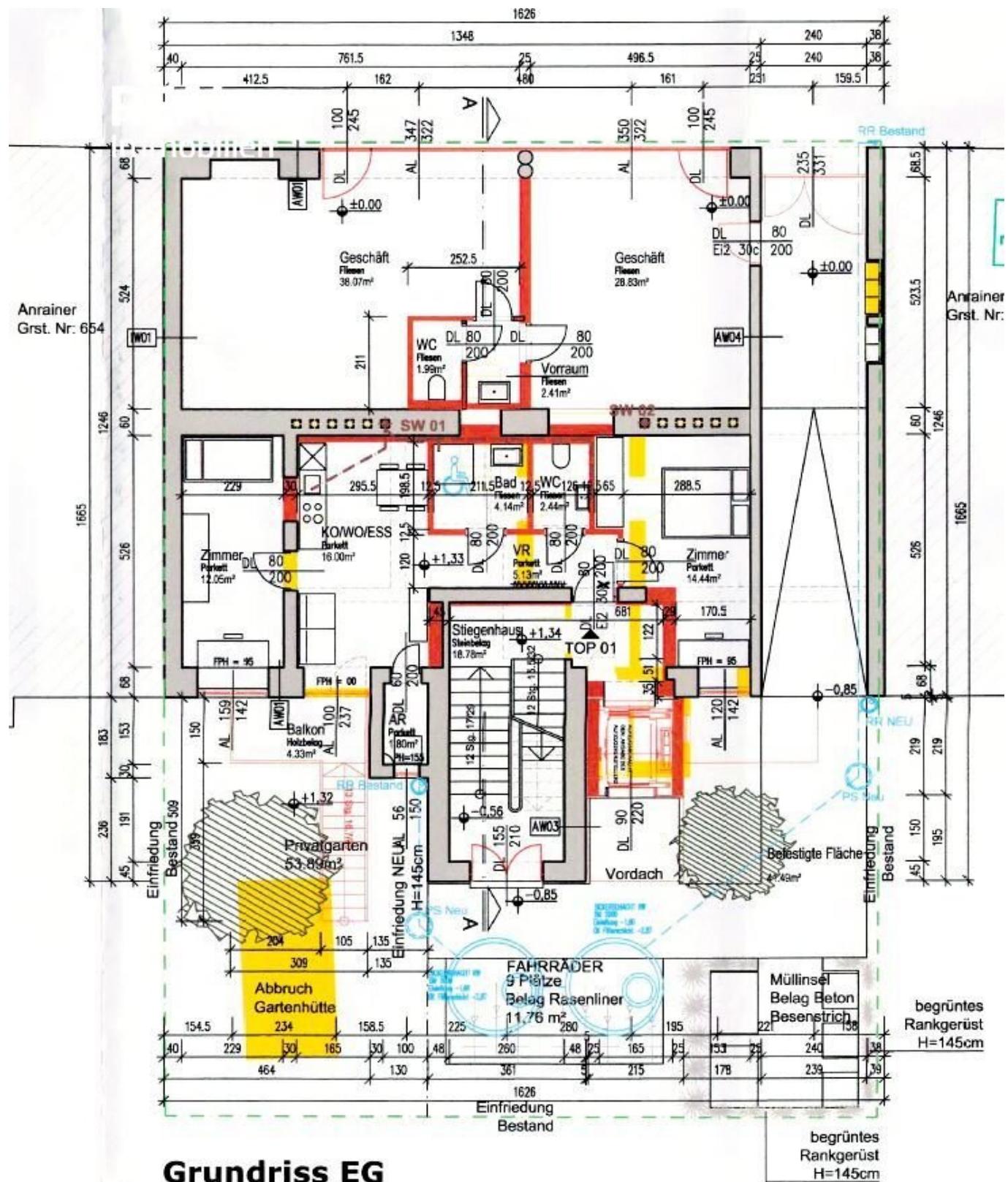
**SREAL**  
Immobilien



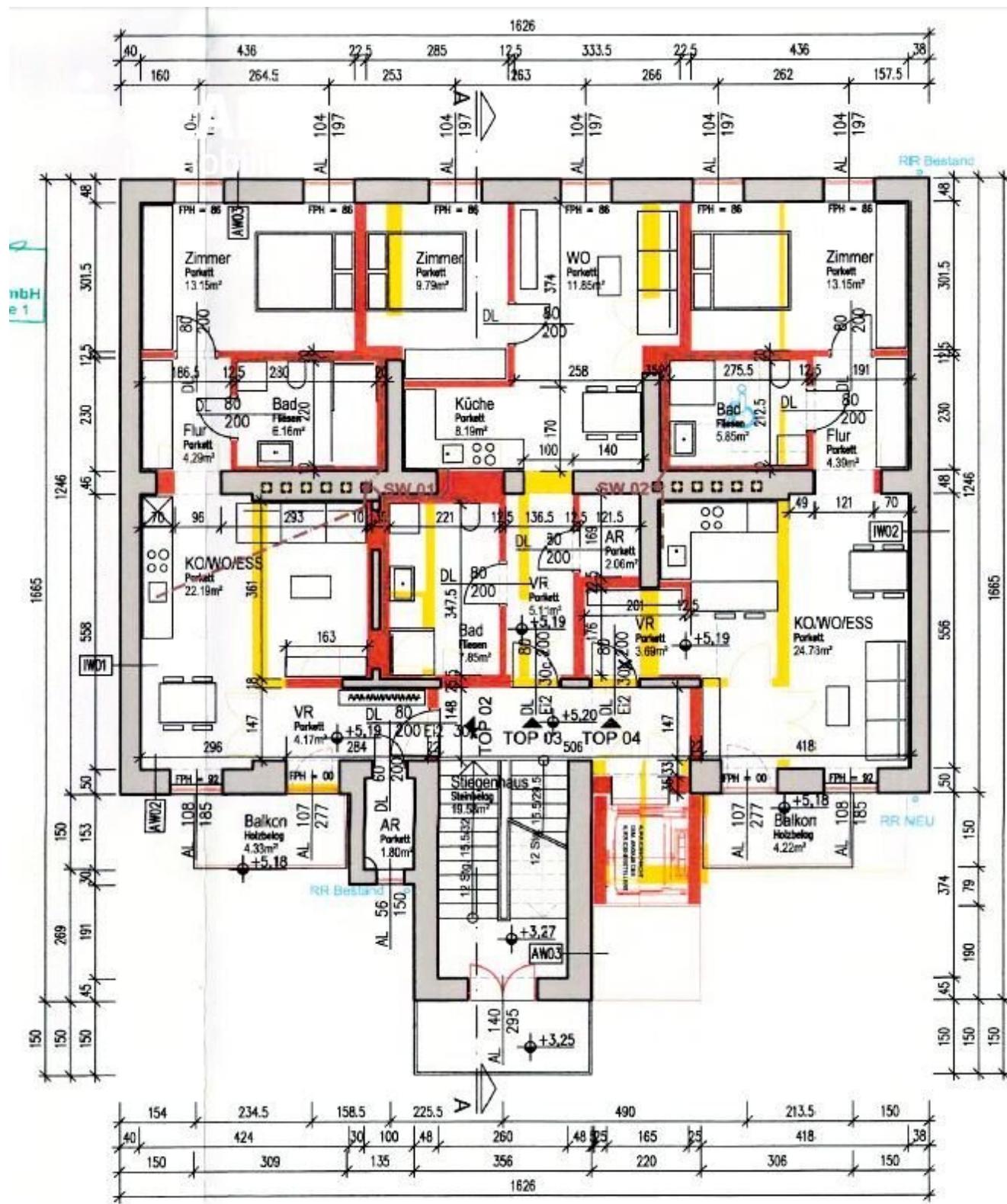
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

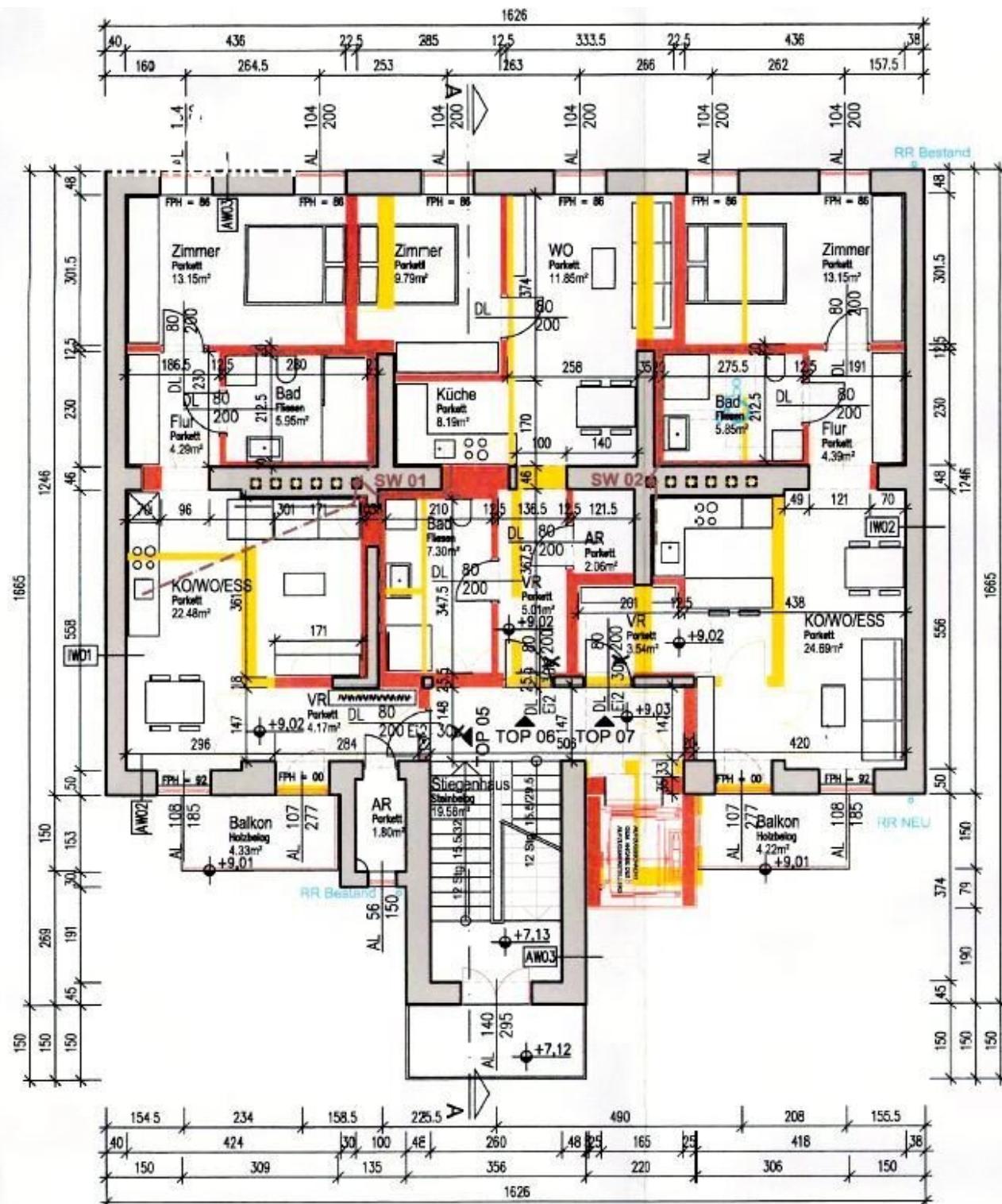




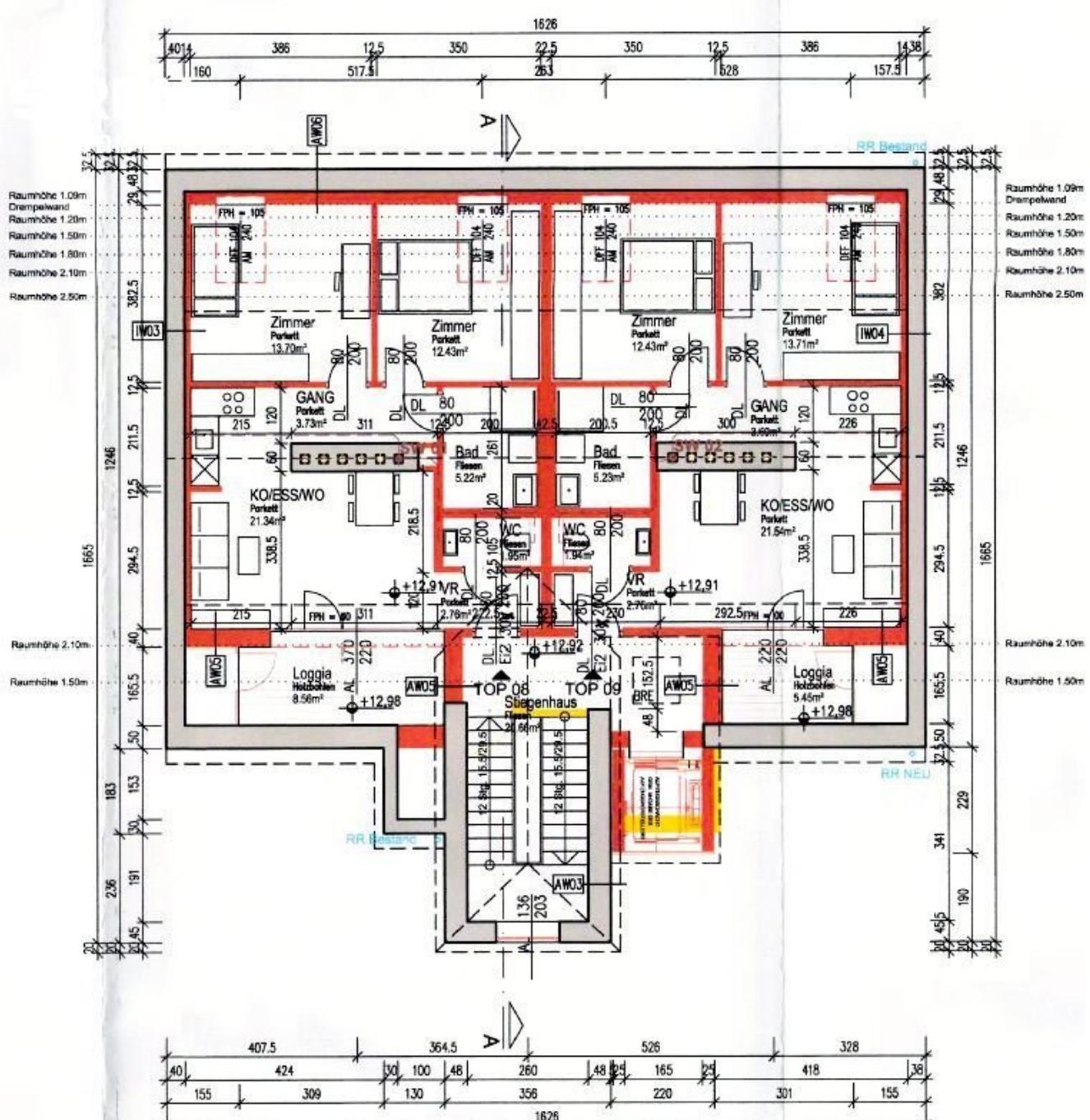
## Grundriss EG



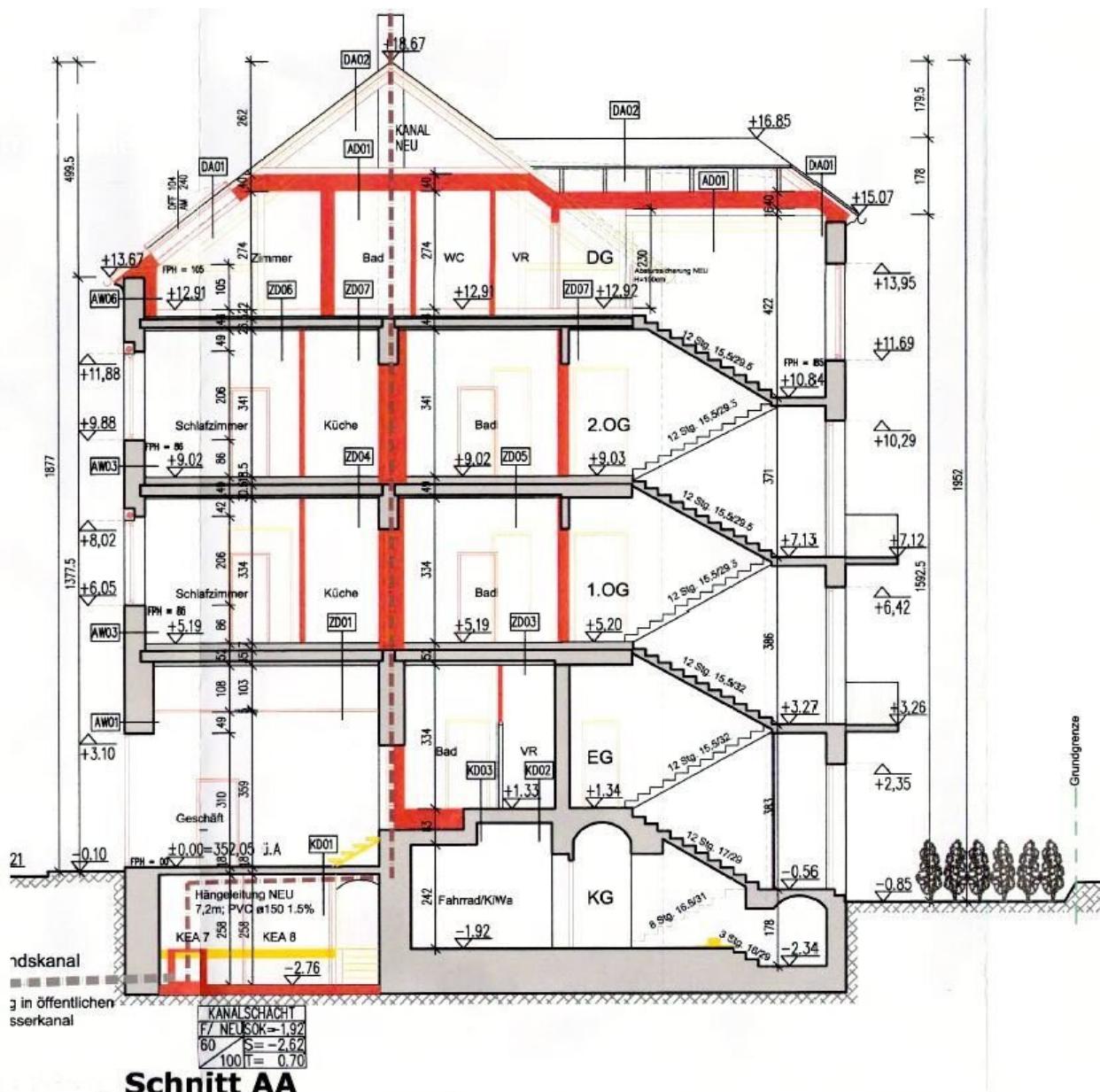
## Grundriss 1.OG



## Grundriss 2.0G



**Grundriss DG**



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Graz-Lend in unmittelbarer Nähe zum Lendplatz und wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Trendviertel Lend ist besonders durch kulturelle Angebote sowie gastronomische Lokale geprägt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind direkt in der Keplerstraße und am Lendplatz gegeben. An dieser befinden sich auch ein Gymnasium und eine Mittelschule. Der Standort erfüllt somit bestens alle Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

Das gemischt genutzte Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie aus einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die gesamte Nutzfläche weist derzeit ca. 477 m<sup>2</sup> auf. Die Geschäftsfläche im EG ist wie das ganze Objekt bestandsfrei und weist daher ein großzügiges Entwicklungspotential auf.

Der derzeitige Zustand ist als schlecht einzustufen. Ein Bescheid über eine Baubewilligung mitsamt der genehmigten Einreichplanung liegen vor. Mit dem Bau wurde gemäß Baustellenausweis begonnen.

Es ist geplant die Geschäftsfläche im EG zu verkleinern und in Ausrichtung Hof eine barrierefreie Wohnung herzustellen.

In den Obergeschossen ist die umfassende Sanierung für Wohnflächen geplant. Das Dachgeschoss soll dabei ebenfalls für 2 Wohnungen umgebaut werden. Im Hofbereich wird im Rahmen des Umbaus ein Lift zur Erschließung der Obergeschosse errichtet.

Das Objekt weist einen sehr hohen Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau auf.

Grundfläche: 357 m<sup>2</sup>

Widmung/Dichtung: KG+WA(EA) (Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss) / 0,8-2,5

Vermietungsgrad: bestandsfrei

Wärme: Feststoffheizung pro Top, Gas und Fernwärme möglich

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN