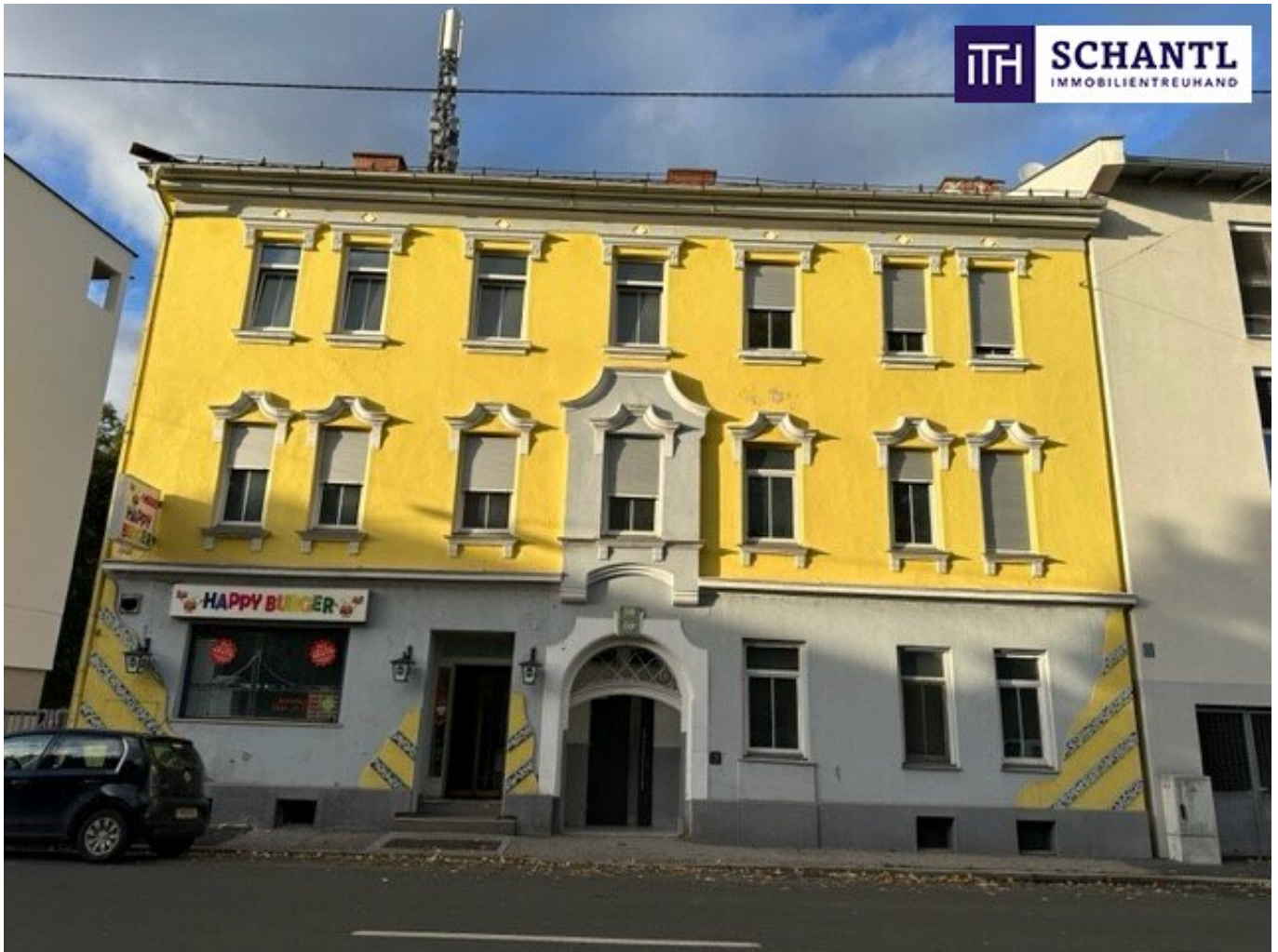


**SENSATIONELLE GELEGENHEIT! Stark
sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg –
Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende
Infrastruktur!**



Objektnummer: 291208

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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:	1.050.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis zuzüglich 20% USt!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

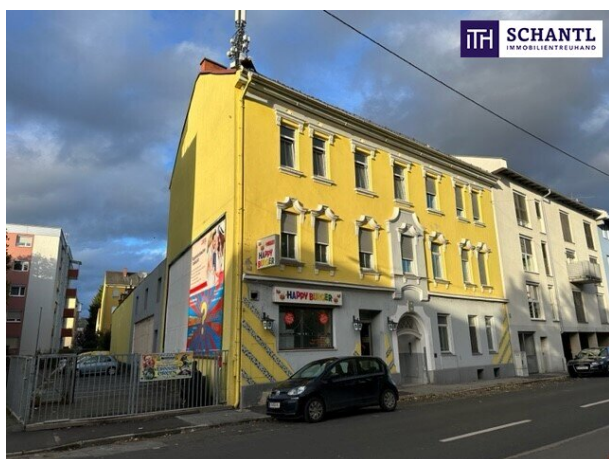
Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410









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

Unsere Leistungen im Überblick:

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

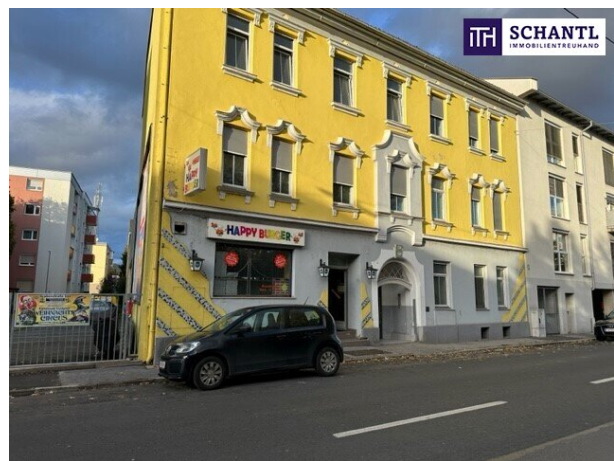
Top Fotos

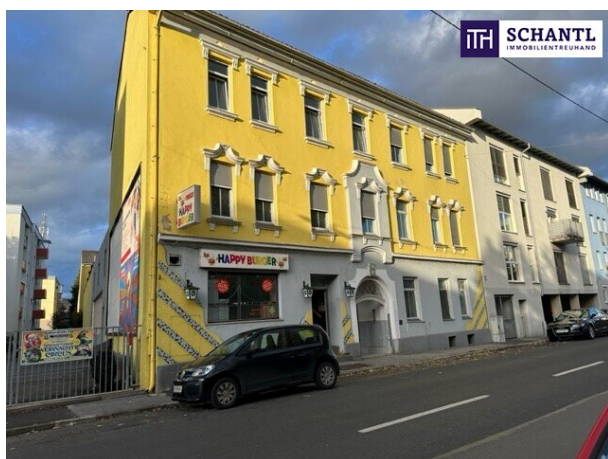
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

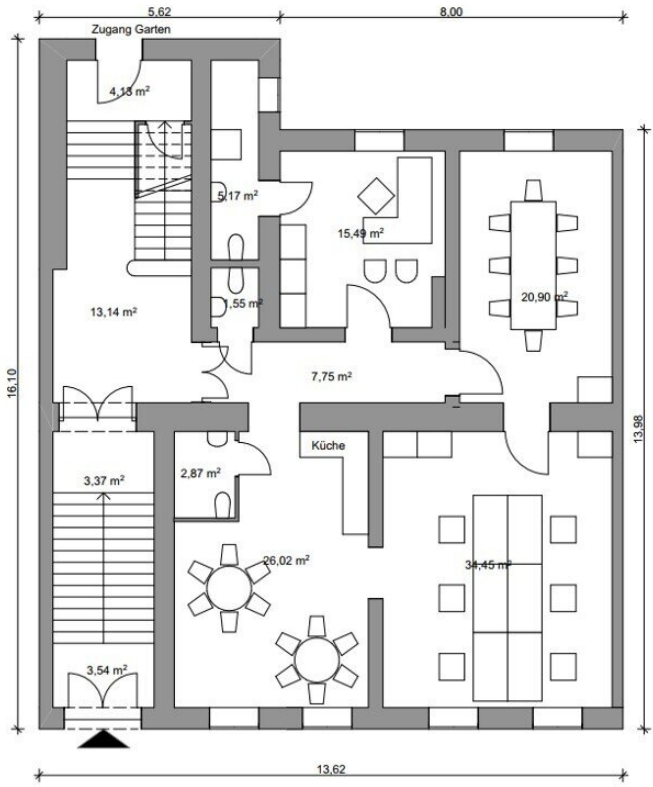
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

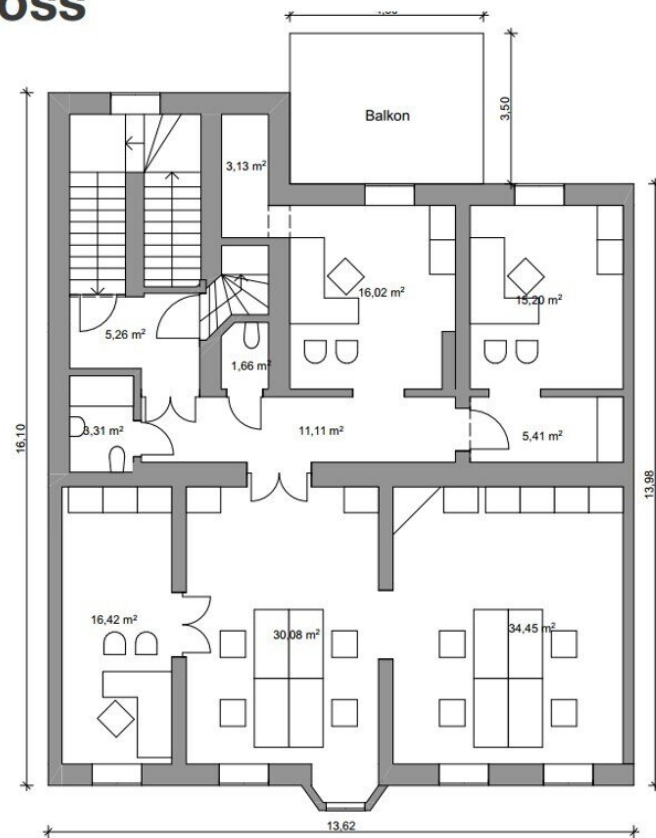
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

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

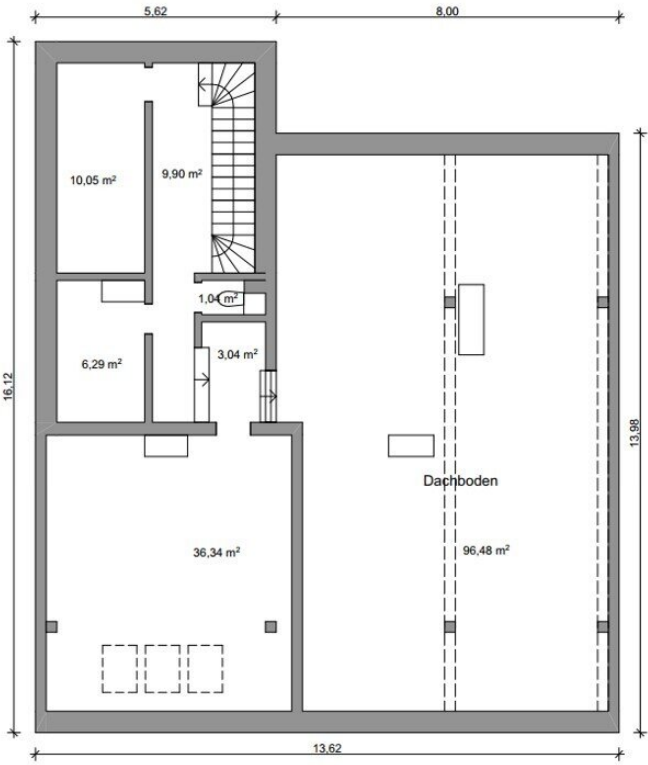
Erdgeschoss



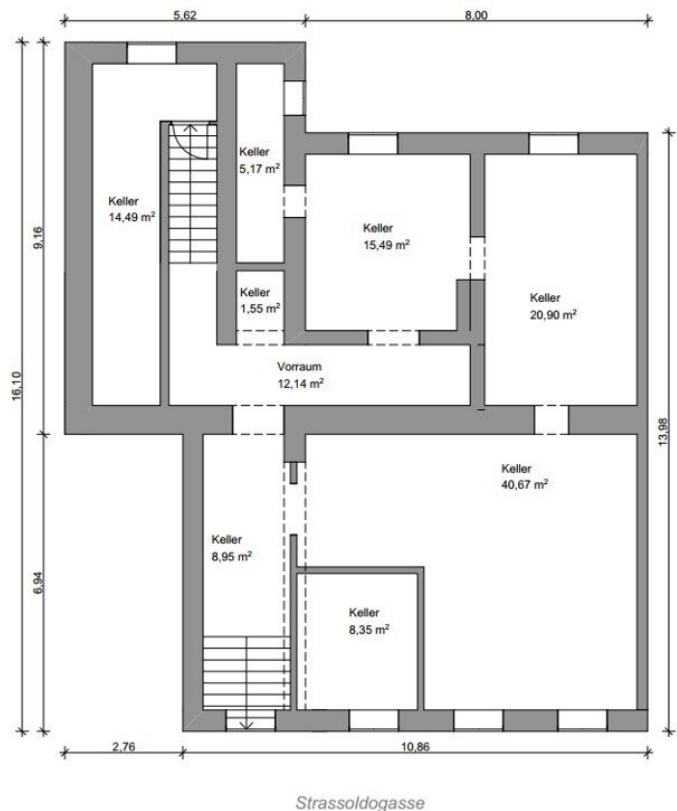
1. Obergeschoss



Dachgeschoss

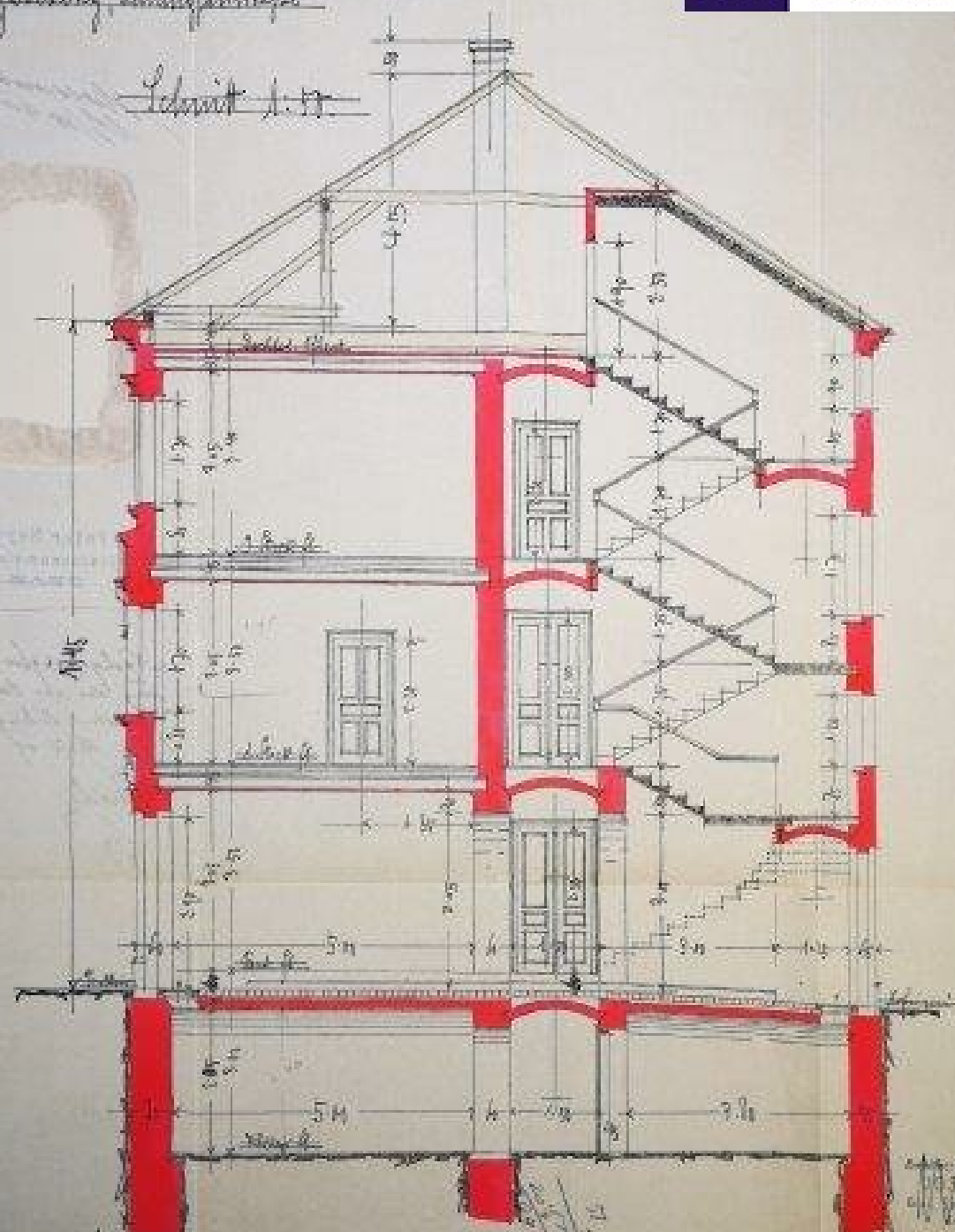


Keller



*Plan 7. Zimmer Schnitt
Lage: Lengg, Lengg, Lengg*

Schnitt 1:50

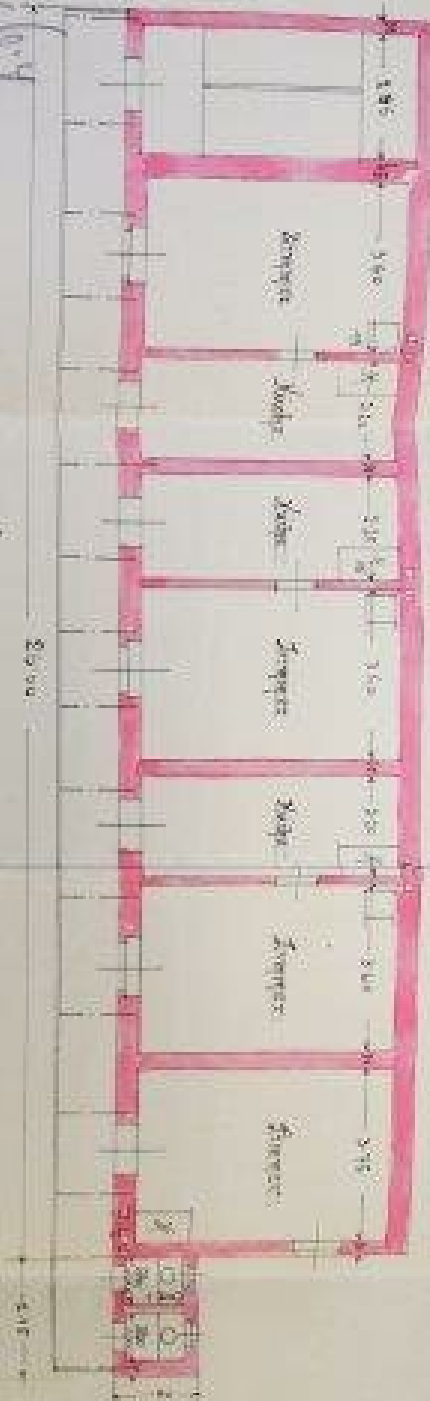


Graz am 7. Februar 1900

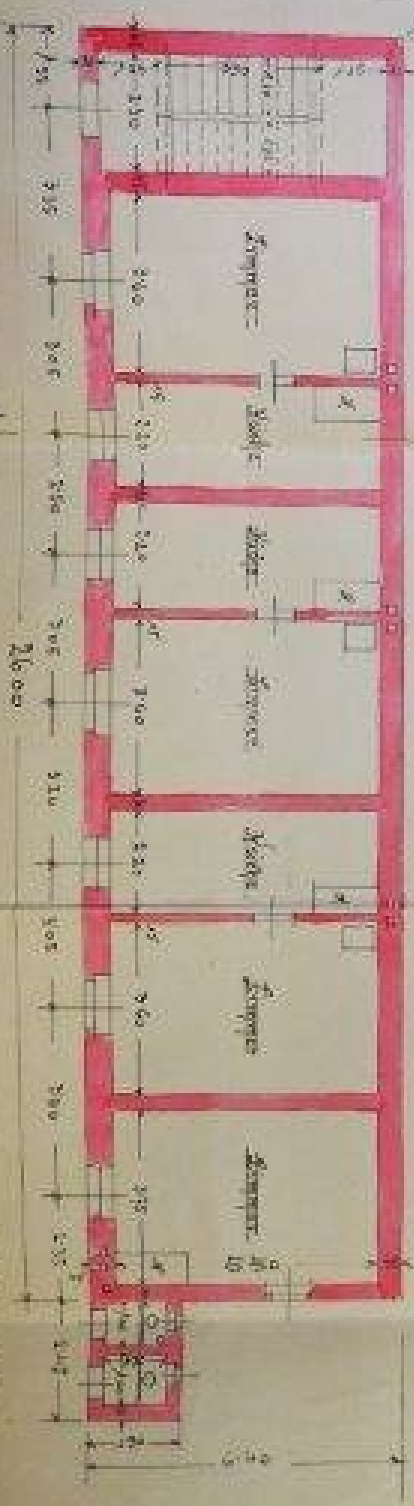


Handwritten signature and text:
 Peter Neyer
 Architekt
 Lengg, Lengg, Lengg

1. Stock



Festlegung

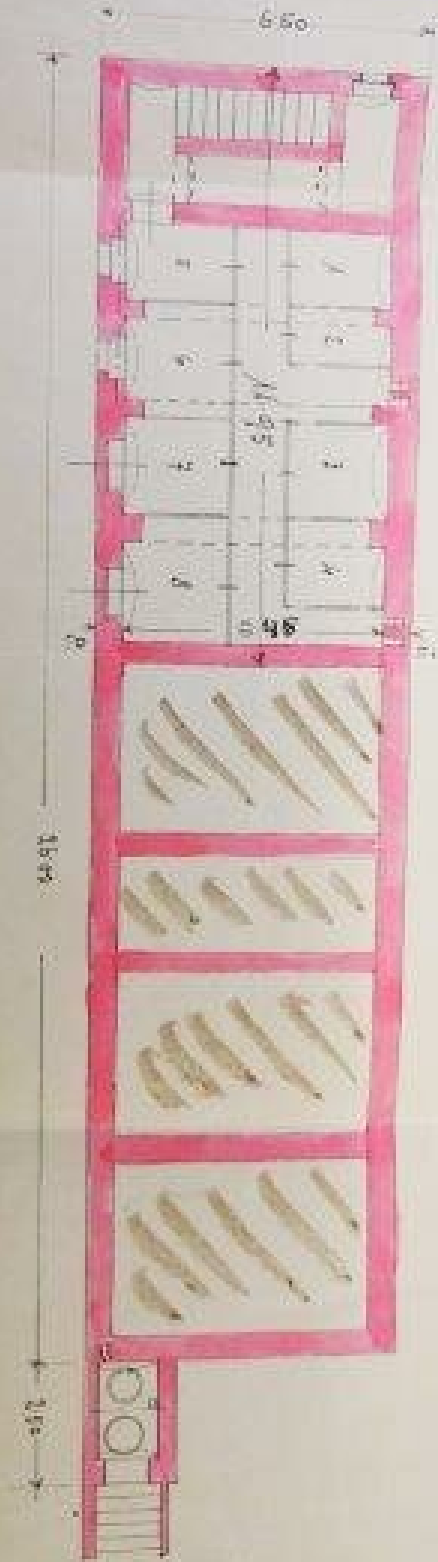


2. Stock



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Gesamtfläche 100m²



2.2.2.2.2

Objektbeschreibung

SENSATIONELLE GELEGENHEIT! 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: € 1.050.000,-- zzgl. 20 % USt
- Baudichte: WA 0,6 - 1,2

- Nutzfläche: ca. 803 m²
- 20 Wohneinheiten, welche alle leerstehend sind + 1 Gewerbeeinheit + 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 Gewerbeeinheit und weiteren Möglichkeiten, bietet das Zinshaus erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen nach Sanierung.
- **Gewerbeeinheit:** Zusätzlich zu den Wohnflächen gibt es eine **Gewerbeeinheit**, 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