

# **Investitionsobjekt: Zwei Häuser mit neun Wohnungen und sieben Parkplätzen / Liebenau Graz**



**Objektnummer: 7852/319**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engelsdorfer Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Wohnfläche:	505,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Yannick Komaromi

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz

T +43 676 33 650 66

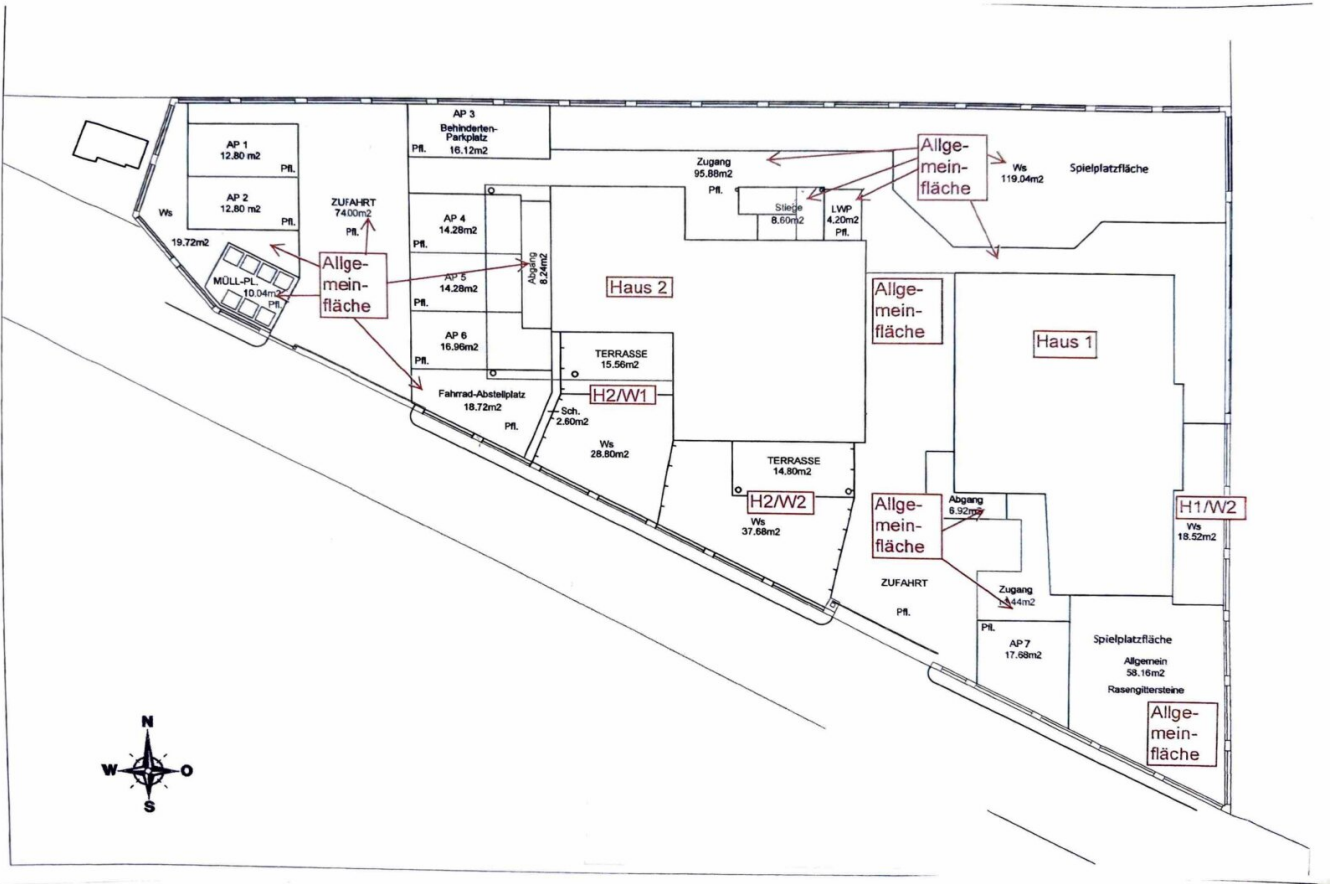
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

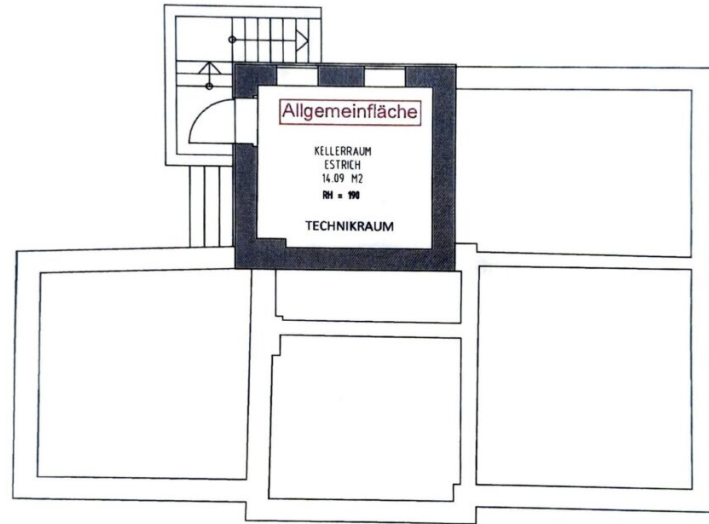




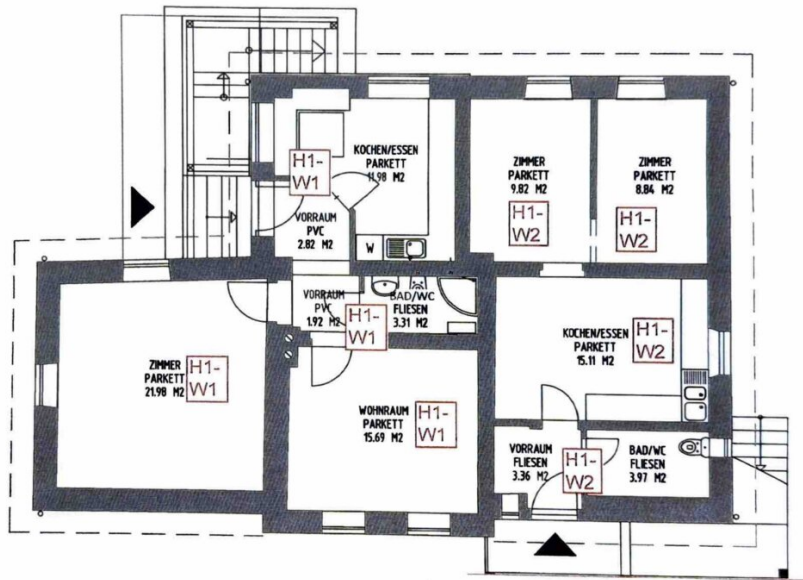




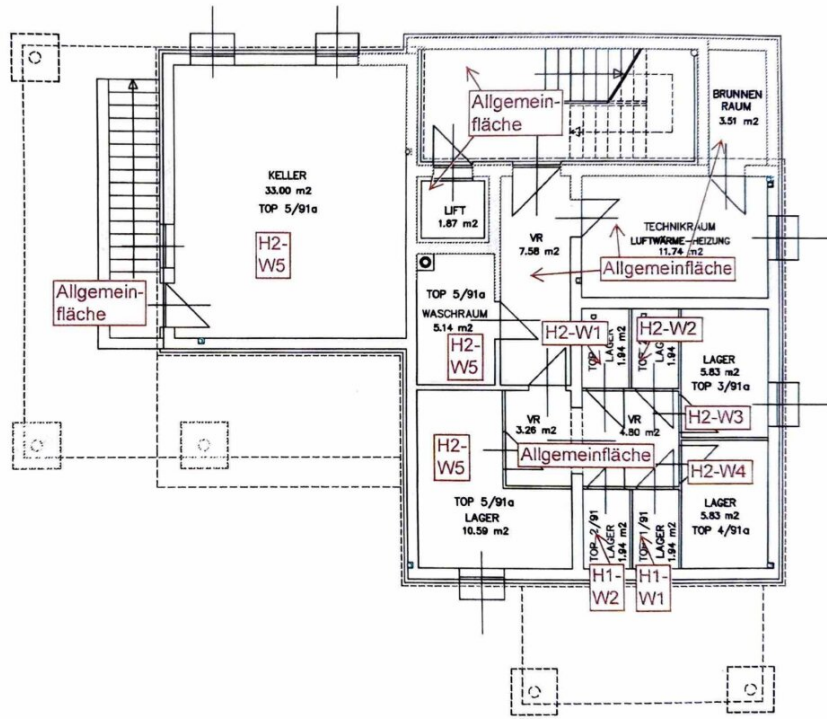


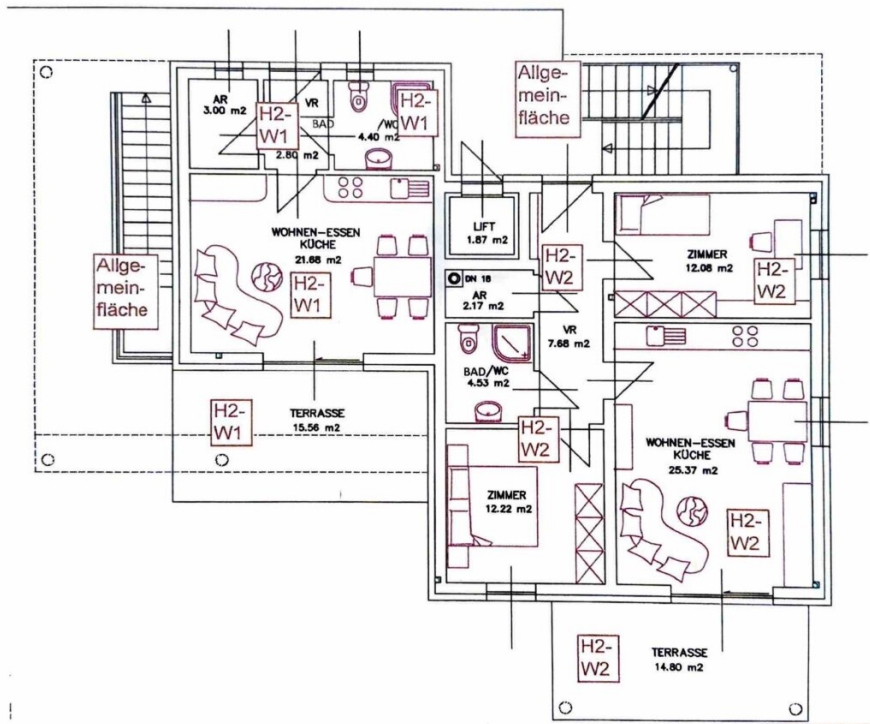


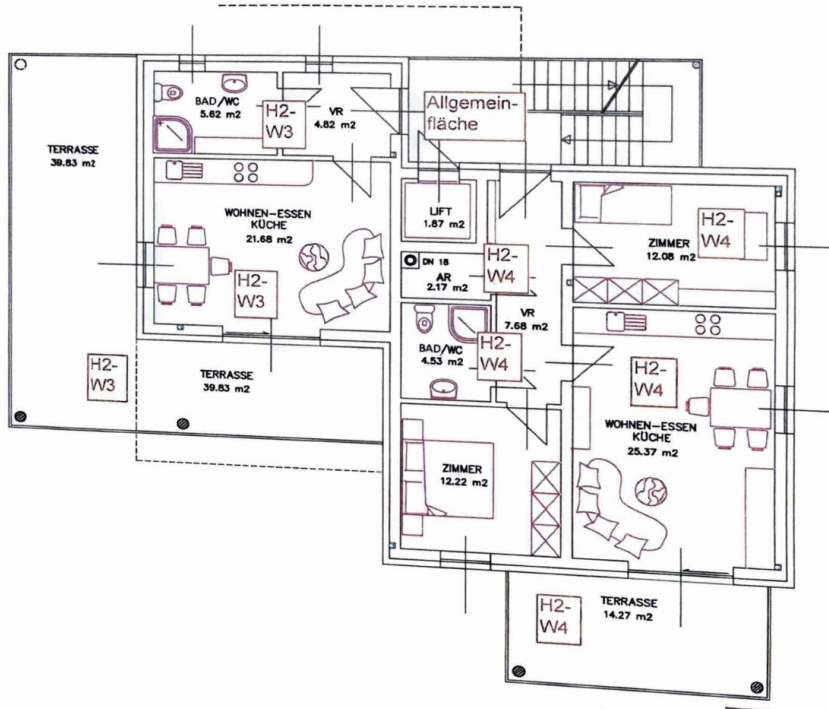


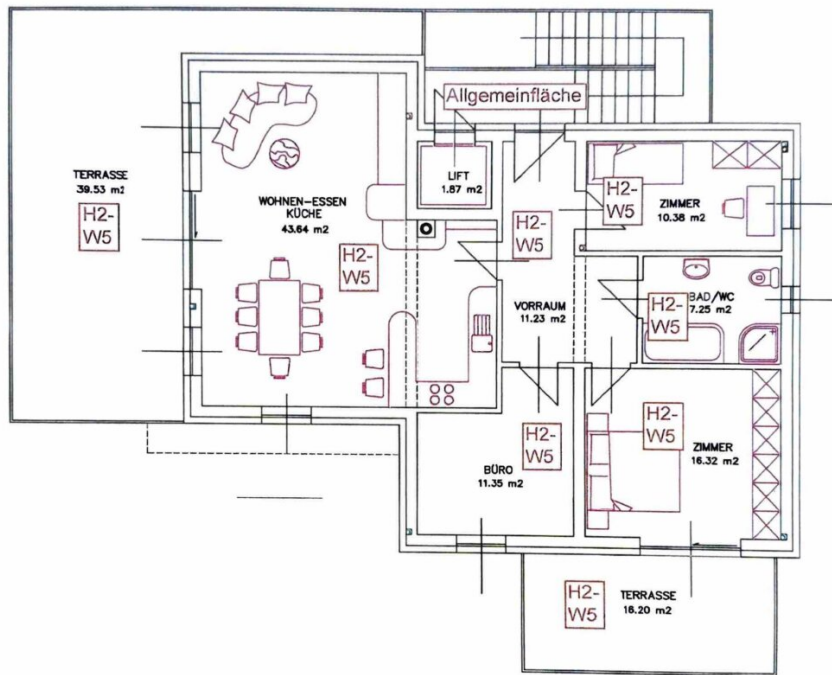












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Immobilienensemble, bestehend aus **zwei Wohnhäusern** mit insgesamt **neun Wohneinheiten** sowie **sieben Parkplätzen**. Die Liegenschaft eignet sich ideal sowohl für Anleger als auch für Bauträger oder private Investoren, die ein kompaktes und gut verwaltbares Mehrparteienobjekt suchen.

Die Häuser befinden sich in einer **ruhigen und gut angebundenen Wohnlage**, wodurch die Einheiten langfristig gut vermietbar sind. Die durchdachte Struktur der Gebäude, kombiniert mit den vorhandenen Parkmöglichkeiten, schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung und stabile Erträge.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine ausgezeichnete Vermietbarkeit aus – insbesondere aufgrund ihrer attraktiven Lage, der Nähe zum Unternehmen Magna sowie der sehr guten Anbindung an die Autobahn.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter auch das beliebte Einkaufszentrum Murpark.

### Objektdetails

- **2 Wohnhäuser**
- **9 Wohneinheiten**
- **7 Parkplätze** (direkt am Grundstück)
- Geeignet als:
  - Anlegerobjekt
  - Mehrparteienhaus zur Eigennutzung und Vermietung

**Haus 1 / Baujahr 1932 / Saniert 2011 / HWB: 98,00 - C / fGEE: 1,24 - C / befristet vermietet**

- Top 1 - 58m<sup>2</sup>
- Top 2 - 41m<sup>2</sup>

- Top 3 - 55m<sup>2</sup>
- Top 4 - 41m<sup>2</sup>

**Haus 2 / Baujahr 2013 / HWB: 54,70 - C / fGEE: 0,84 - B / befristet vermietet**

- Top 1 - 32m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 15,5m<sup>2</sup>
- Top 2 - 64m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 14,8m<sup>2</sup>
- Top 3 - 50m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 39,8m<sup>2</sup>
- Top 4 - 64m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 14,3m<sup>2</sup>
- Top 5 - 100m<sup>2</sup> / Penthouse / Terrasse ca. 40m<sup>2</sup> / Balkon ca. 14,2m<sup>2</sup>

Beide Häuser befinden sich in gutem, gepflegtem Zustand und werden mittels Luftwärmepumpen effizient beheizt. Ausreichend vorhandene Parkplätze steigern die Attraktivität der Liegenschaft zusätzlich.

Die umfassende Dokumentation, einschließlich der monatlichen Mieteinnahmen sowie aller laufenden Kosten, wird ernsthaften Interessenten gerne zur Verfügung gestellt.

Preis: € 1.990.000,-

Der endgültige Kaufpreis wird einvernehmlich zwischen Verkäufer und Käufer festgelegt und unterliegt grundsätzlich Verhandlungen.

***Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis ein Richtwert ist und sich je nach Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.***

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.500m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap