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



Objektnummer: 7852/319

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

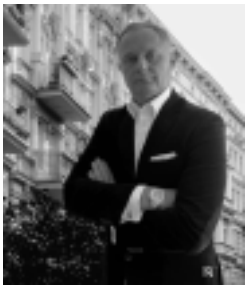
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engelsdorfer Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Wohnfläche:	505,00 m²
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

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.













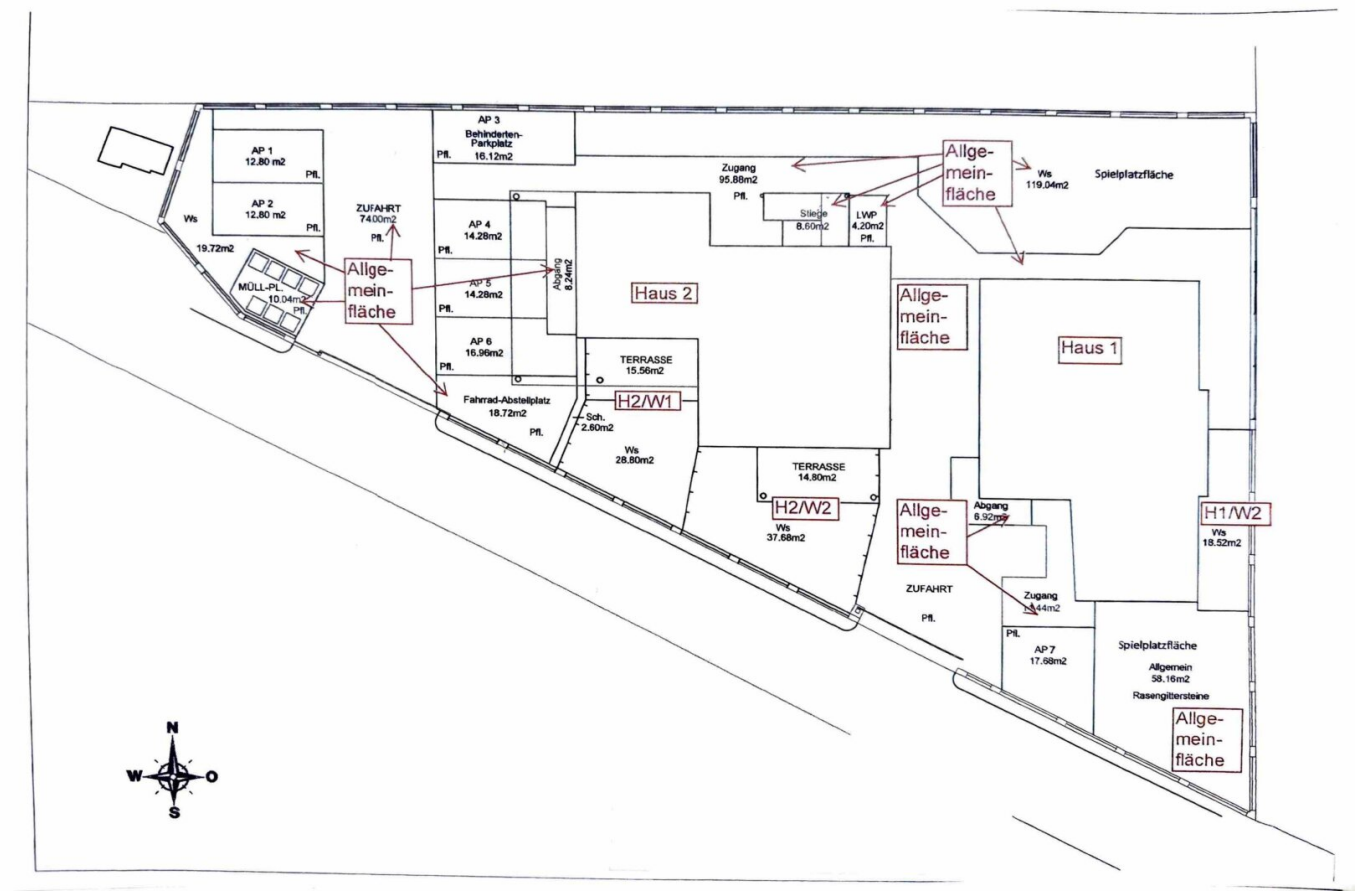


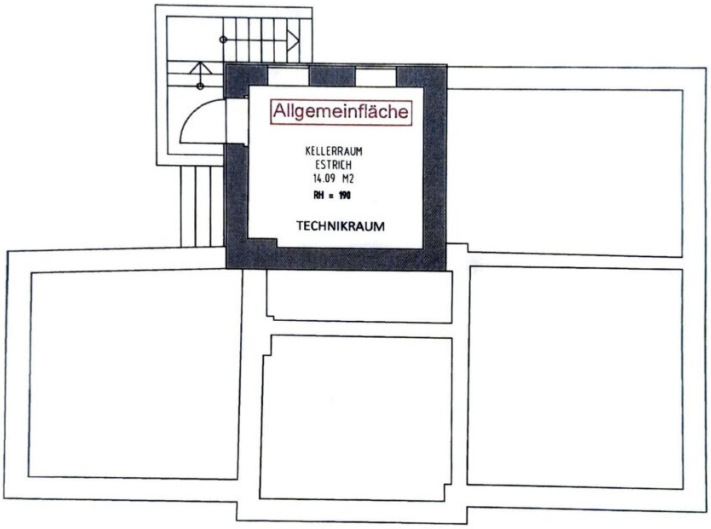


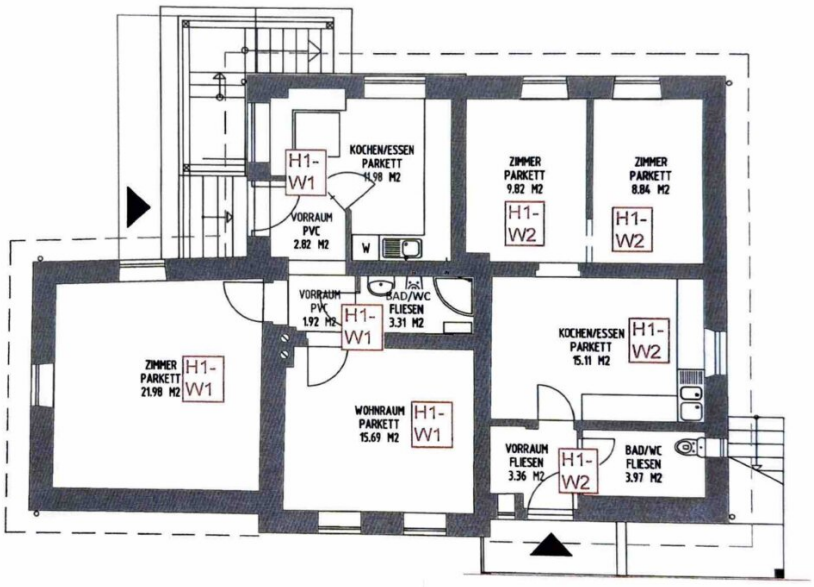


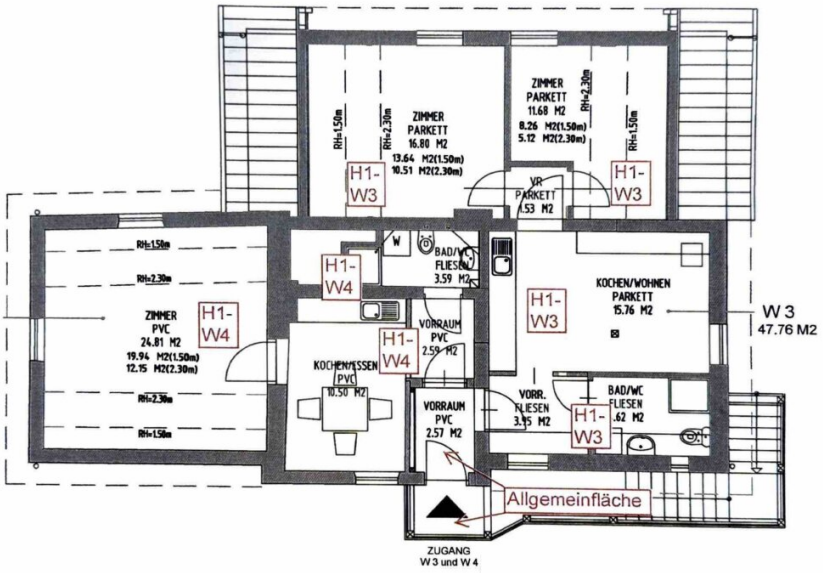


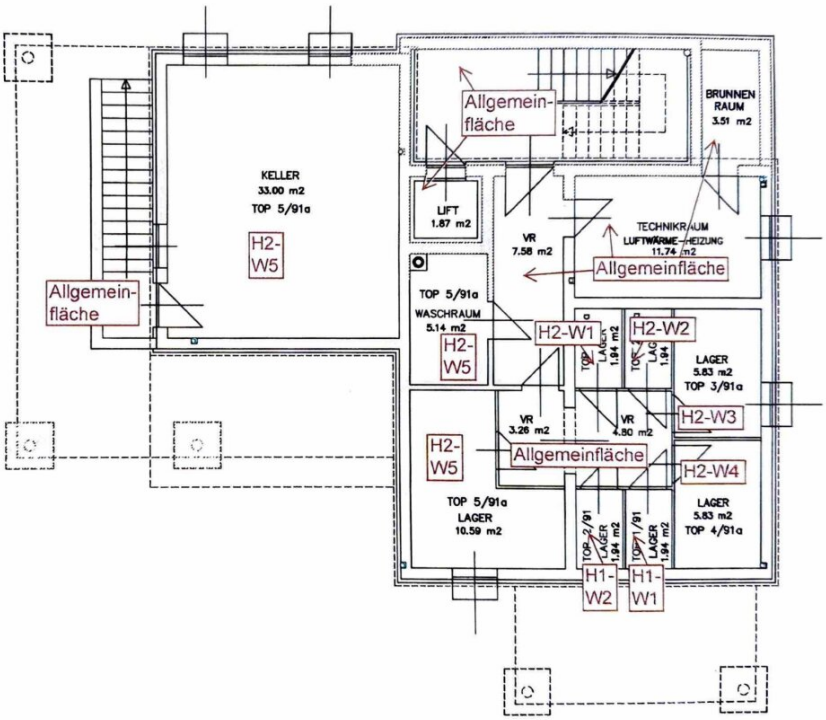


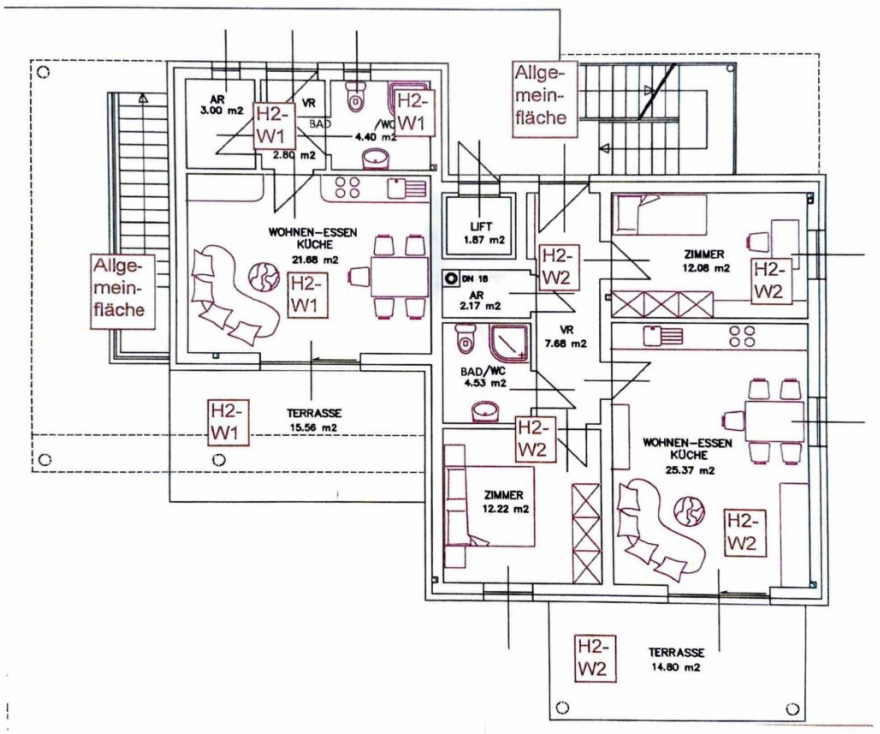

AP 1
12.80 m2
Pfl.
AP 2
12.80 m2
Pfl.
Ws
19.72m2
MÜLL-PL.
10.04m2
Pfl.
ZUFAHRT
7.40m2
Pfl.
Allge-
mein-
fläche
AP 3
Behinderten-
Parkplatz
Pfl.
16.12m2
AP 4
14.28m2
Pfl.
AP 5
14.28m2
Pfl.
AP 6
16.96m2
Pfl.
Abgang
8.24m2
Fahrrad-Abstellplatz
18.72m2
Pfl.
Haus 2
TERRASSE
15.56m2
H2/W1
Sch.
2.60m2
Ws
28.80m2
TERRASSE
14.80m2
H2/W2
Ws
37.68m2
Zugang
95.88m2
Pfl.
Sitzge
8.60m2
LWP
4.20m2
Pfl.
Allge-
mein-
fläche
Ws
119.04m2
Spielplatzfläche
Allge-
mein-
fläche
Haus 1
Allge-
mein-
fläche
Abgang
6.92m2
ZUFAHRT
Pfl.
Zugang
5.44m2
Pfl.
AP 7
17.68m2
Spielplatzfläche
Allgemein
58.16m2
Rasengittersteine
H1/W2
Ws
18.52m2
Allge-
mein-
fläche
N
W
O
S

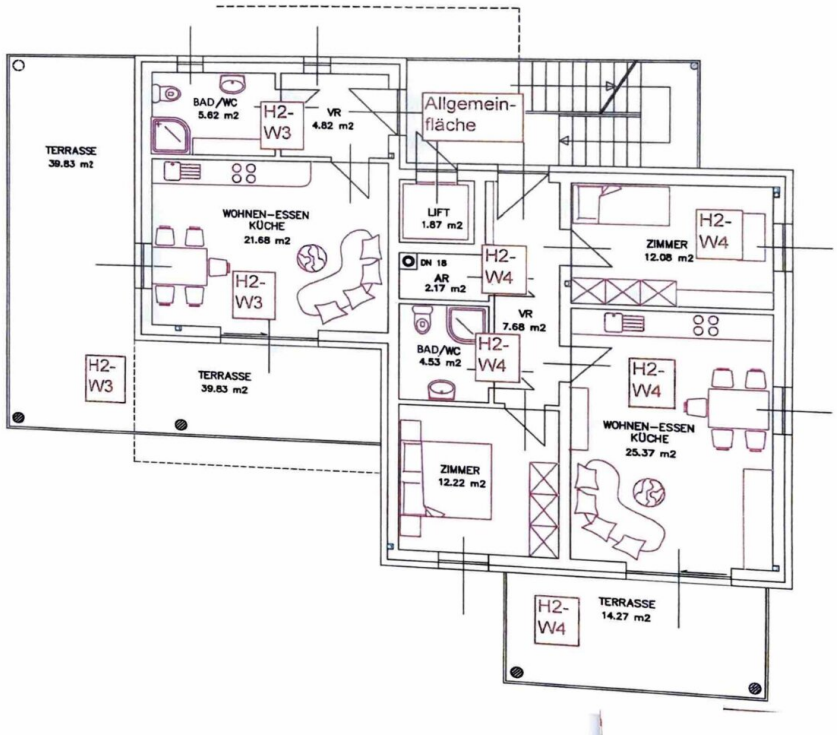

Allgemeinfläche
KELLERRAUM
ESTRICH
14.09 M2
RH = 190
TECHNIKRAUM

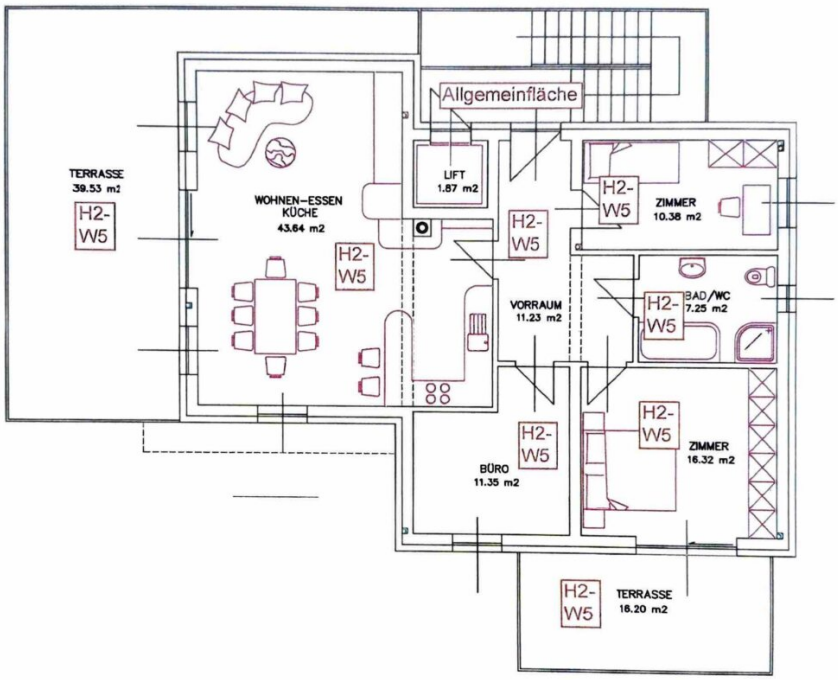

H1-W1
KOCHEN/ESSEN PARKETT 11.98 M2
VORRAUM PVC 2.82 M2
W
ZIMMER PARKETT 9.82 M2
H1-W2
ZIMMER PARKETT 8.84 M2
H1-W2
VORRAUM PVC 1.92 M2
H1-W1
BAD/WC FLIESEN 3.31 M2
KOCHEN/ESSEN PARKETT 15.11 M2
H1-W2
ZIMMER PARKETT 21.98 M2
H1-W1
WOHNRAUM PARKETT 15.69 M2
H1-W1
VORRAUM FLIESEN 3.36 M2
H1-W2
BAD/WC FLIESEN 3.97 M2


ZIMMER
PARKETT
16.80 M2
13.64 M2(1.50m)
10.51 M2(2.30m)
RH=1.50m
RH=2.30m
H1-
W3
ZIMMER
PARKETT
11.68 M2
8.26 M2(1.50m)
5.12 M2(2.30m)
RH=2.30m
RH=1.50m
H1-
W3
VR
PARKETT
.53 M2
W
BAD/WC
FLIESEN
3.59 M2
H1-
W4
H1-
W3
KOCHEN/WOHNEN
PARKETT
15.76 M2
W 3
47.76 M2
RH=1.50m
RH=2.30m
ZIMMER
PVC
24.81 M2
19.94 M2(1.50m)
12.15 M2(2.30m)
H1-
W4
RH=2.30m
RH=1.50m
H1-
W4
VORRAUM
PVC
2.59 M2
KOCHEN/ESSEN
PVC
10.50 M2
VORRAUM
PVC
2.57 M2
VORR.
FLIESEN
3.35 M2
H1-
W3
BAD/WC
FLIESEN
.62 M2
Allgemeinfläche
ZUGANG
W 3 und W 4


Allgemein-
fläche
BRUNNEN
RAUM
3.51 m2
KELLER
33.00 m2
TOP 5/91a
H2-
W5
LIFT
1.87 m2
VR
7.58 m2
TECHNIKRAUM
LUFTWÄRME-HEIZUNG
11.74 m2
Allgemeinfläche
Allgemein-
fläche
TOP 5/91a
WASCHRAUM
5.14 m2
H2-W1
H2-W2
H2-
W5
LAGER
5.83 m2
TOP 3/91a
H2-W3
VR
3.26 m2
VR
4.50 m2
H2-
W5
Allgemeinfläche
H2-W4
TOP 5/91a
LAGER
10.59 m2
LAGER
5.83 m2
TOP 4/91a
H1-
W2
H1-
W1


Allge-
mein-
fläche
AR
3.00 m2
H2-
W1
VR
BAD
/WC
4.40 m2
H2-
W1
2.80 m2
WOHNEN--ESSEN
KÜCHE
21.66 m2
H2-
W1
Allge-
mein-
fläche
H2-
W1
TERRASSE
15.56 m2
LIFT
1.87 m2
H2-
W2
DN 15
AR
2.17 m2
VR
7.66 m2
BAD/WC
4.53 m2
H2-
W2
ZIMMER
12.22 m2
ZIMMER
12.06 m2
H2-
W2
WOHNEN--ESSEN
KÜCHE
25.37 m2
H2-
W2
H2-
W2
TERRASSE
14.80 m2


TERRASSE
39.83 m2
BAD/WC
5.62 m2
H2-
W3
VR
4.82 m2
Allgemein-
fläche
WOHNEN–ESSEN
KÜCHE
21.68 m2
H2-
W3
LIFT
1.87 m2
DN 18
AR
2.17 m2
H2-
W4
ZIMMER
12.08 m2
H2-
W4
VR
7.68 m2
BAD/WC
4.53 m2
H2-
W4
H2-
W3
TERRASSE
39.83 m2
H2-
W4
WOHNEN–ESSEN
KÜCHE
25.37 m2
ZIMMER
12.22 m2
H2-
W4
TERRASSE
14.27 m2


Allgemeinfläche
TERRASSE
39.53 m2
H2-
W5
WOHNEN-ESSEN
KÜCHE
43.64 m2
H2-
W5
LIFT
1.87 m2
H2-
W5
H2-
W5
ZIMMER
10.38 m2
VORRAUM
11.23 m2
H2-
W5
BAD/WC
7.25 m2
H2-
W5
BÜRO
11.35 m2
H2-
W5
H2-
W5
ZIMMER
16.32 m2
H2-
W5
TERRASSE
18.20 m2

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 - 58m²
- Top 2 - 41m²

- Top 3 - 55m²
- Top 4 - 41m²

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

- Top 1 - 32m² / Terrasse ca. 15,5m²
- Top 2 - 64m² / Terrasse ca. 14,8m²
- Top 3 - 50m² / Terrasse ca. 39,8m²
- Top 4 - 64m² / Terrasse ca. 14,3m²
- Top 5 - 100m² / Penthouse / Terrasse ca. 40m² / Balkon ca. 14,2m²

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: € 1.800.000,-

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 <3.500m

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