

**\*\*\*Gelegenheit\*\*\* Wohn- & Geschäftshaus! Aufstockung bewilligt!**



**Objektnummer: 1757/410**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



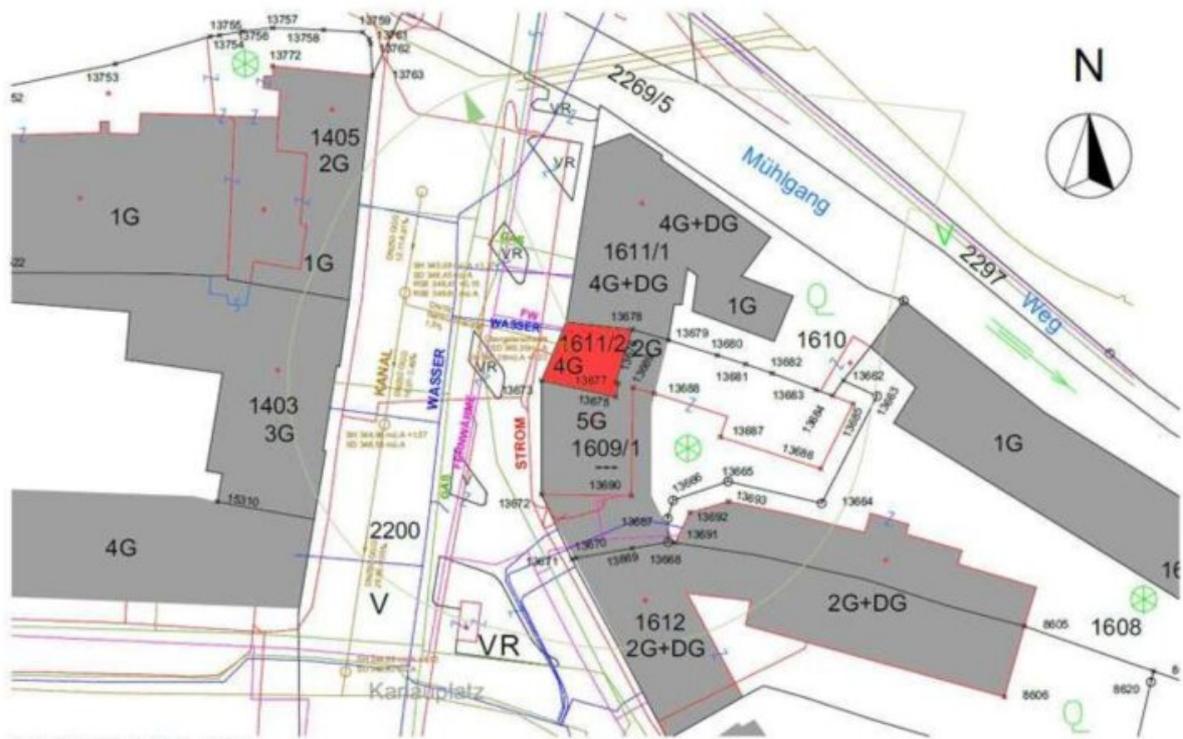
### **Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

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

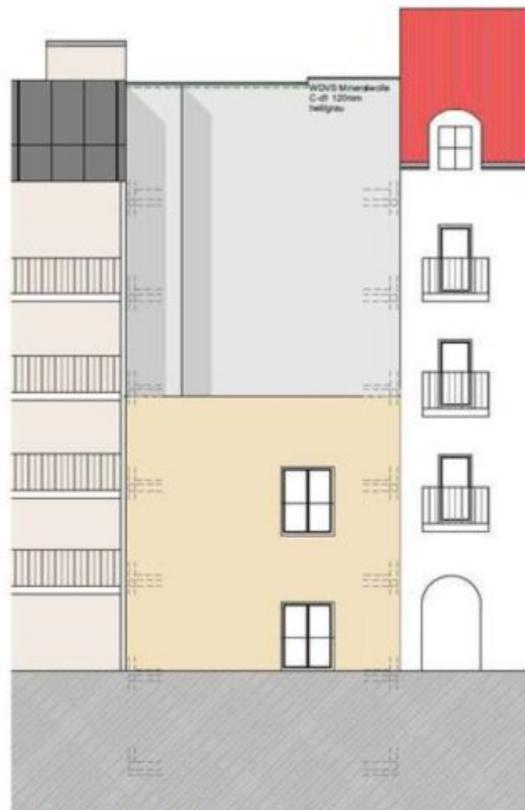




LAGEPLAN 1:500



ANSICHT WEST 1:100



ANSICHT WEST 1:100

## Objektbeschreibung

Entwicklungspotenzial! Ein interessantes, baubewilligtes Wohn- und Geschäftshaus!

Mit dem genehmigten Neubau entsteht ein stimmiger Lückenschluss innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur und eine zeitgemäße Ergänzung des Straßenbildes.

Die Liegenschaft ist derzeit mit einem dreiseitig angebauten Wohnhaus bebaut. Auf Basis der Baubewilligung vom 07.01.2022 wird das Bestandsgebäude abgebrochen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal ersetzt. Haustechnik und Nebenräume sind im Kellergeschoss untergebracht, das Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen erstrecken sich über vier oberirdische Geschosse, jeweils mit einem Abstellraum im Dachgeschoss.

### ECKDATEN:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- Bebauungsdichte: 0,8 -2,0
- Grundfläche: 66m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzfläche insgesamt: ca. 155,07 m<sup>2</sup>

- Geschäftslokal (EG): 12,71 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1 (1. OG): 35,59 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 (2. OG): 35,59 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3 (3. OG): 35,59 m<sup>2</sup>
- Wohnung 4 (4. OG): 35,59 m<sup>2</sup>

Dieses Projekt bietet durch den genehmigten Neubau mit Wohn- und Geschäftseinheit ein attraktives Potenzial zur modernen Nachverdichtung in zentraler Lage.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap