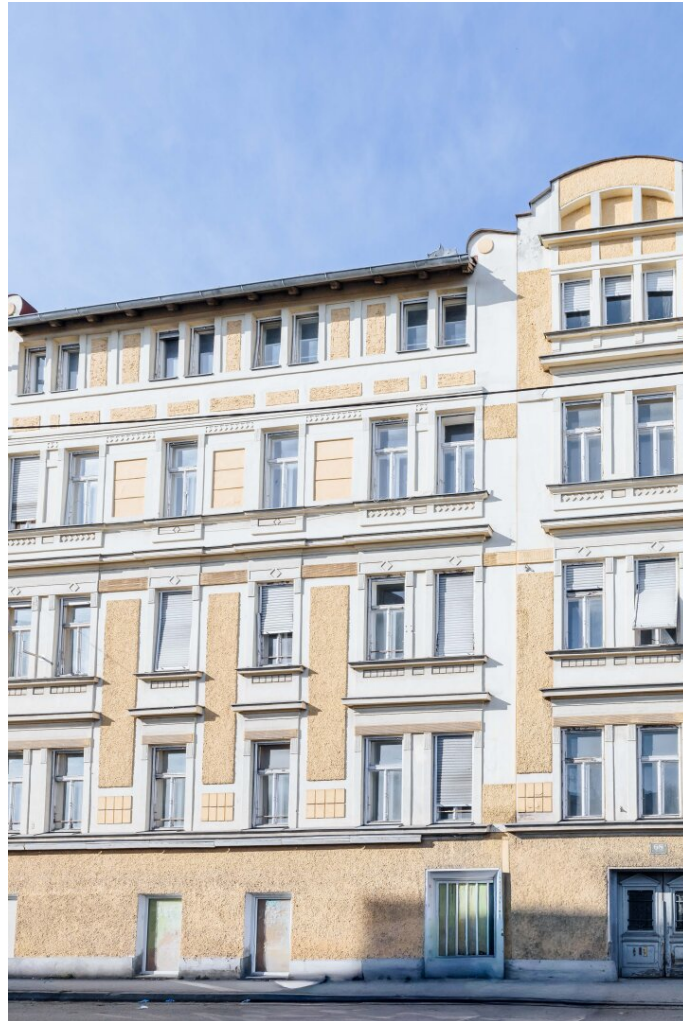


**GENEHMIGT I FÖRDERFÄHIG I BESTANDSFREI I  
ZINSHAUS MIT 14 EINHEITEN IN GRAZ I UMSETZUNG  
SOFORT MÖGLICH I**



**Objektnummer: 38378**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg |
| <b>Baujahr:</b>          | 1911                           |
| <b>Zustand:</b>          | Projektiert                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 716,30 m²                      |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 828,69 m²                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.294.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

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







# Objektbeschreibung

## **Bestandsfreies Zinshaus mit genehmigtem Ausbaupotenzial in zentraler Lage von Graz-Eggenberg**

Zum Verkauf gelangt ein **bestandsfreies Zinshaus in attraktiver Lage von Graz-Eggenberg**, das eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, Entwickler oder Bauherrenmodelle bietet. Das Gebäude wurde im Jahr 1911 errichtet und verfügt aktuell über eine **Wohnnutzfläche von rund 716 m<sup>2</sup>**, mit einem bereits genehmigten Ausbaupotenzial auf **ca. 833 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**.

Besonders hervorzuheben ist, dass für das Projekt bereits ein **positiver Baubescheid für Generalsanierung und Ausbau** vorliegt. Darüber hinaus besteht eine **bestätigte Förderzusage**, wodurch eine rasche Umsetzung der Projektentwicklung möglich ist. Die vorhandenen Planungen sehen nach Sanierung **13 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss** vor.

Die Liegenschaft befindet sich **im beliebten Grazer Stadtteil Eggenberg**, einem urbanen Wohngebiet mit ausgezeichneter Infrastruktur, stabiler Nachfrage nach Wohnraum sowie sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die Kombination aus **Bestandsgebäude, genehmigtem Ausbauprojekt und Förderrahmen** eröffnet sich Investoren ein besonders attraktives Investment mit vielfältigen Strategien – von langfristiger Bestandshaltung über Parifizierung bis hin zur klassischen Projektentwicklung.

Gerne übermitteln wir Ihnen **das vollständige Exposé mit sämtlichen Planunterlagen, Flächenaufstellungen und weiteren Projektinformationen**. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap