Attraktives Anlageobjekt in Graz-St. Peter – Zwei Dachgeschosswohnungen mit Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 1896

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1940
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	70,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	222.000,00 €
Betriebskosten:	227,79 €
Heizkosten:	184,68 €
USt.:	59,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Astrid Wittmann

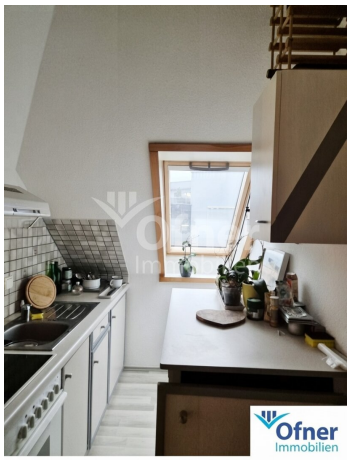
Ofner Immobilien GmbH

















Ofner
Immobilien


H²O
AQUA
WATER







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinanderliegende Dachgeschosswohnungen in einem Wohnhaus aus dem Baujahr 1940 in zentrumsnaher Lage von Graz-St. Peter. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 70,69 m² bietet dieses Immobilienangebot eine interessante Möglichkeit für Anleger, die eine bestehende Vermietung übernehmen und sich zugleich langfristige Perspektiven offenhalten möchten.

Beide Wohnungen befinden sich im Dachgeschoss und verfügen über funktional gestaltete Grundrisse. Zusammen stehen zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Zwei zugehörige PKW-Abstellplätze ergänzen das Angebot und bieten zusätzlichen Komfort.

Die beiden Einheiten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihrer bestehenden Mietverhältnisse: **Wohnung 6 ist unbefristet vermietet, Wohnung 7 ist befristet vermietet.** Damit eignet sich das Angebot vorrangig als Anlageobjekt mit bereits bestehenden Mietverhältnissen. Eine sofortige Eigennutzung beider Wohnungen ist aufgrund der bestehenden Vermietung nicht möglich. Nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses von Wohnung 7 kann – vorbehaltlich der vertraglichen und rechtlichen Voraussetzungen – eine künftige Eigennutzung dieser Einheit in Betracht gezogen werden. Wohnung 6 bleibt davon unberührt und ist weiterhin unbefristet vermietet.

Eine weitere interessante Perspektive bietet die räumliche Anordnung der beiden Wohnungen. Da sich die Einheiten nebeneinander befinden, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Zusammenlegung zu einer größeren Wohneinheit zu prüfen. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Verbindung umgesetzt werden kann, ist im Einzelfall abzuklären. Dadurch eröffnet sich insbesondere für Käufer, die eine langfristige Wohnlösung planen, ein zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Auch die Lage spricht für dieses Immobilienangebot. Graz-St. Peter bietet eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Die Kombination aus urbaner Lage und praktischer Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für eine mögliche spätere Eigennutzung interessant.

Eckdaten:

- Zwei nebeneinanderliegende Dachgeschosswohnungen

- Gesamtwohnfläche: ca. 70,69 m²

- Wohnhaus aus dem Baujahr 1940
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Fernwärme
- Zwei zugehörige PKW-Abstellplätze
- Zentrumsnahe Lage in Graz-St. Peter
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Kleine Haustiere erlaubt
- Wohnung 6: unbefristet vermietet
- Wohnung 7: befristet vermietet
- Potenzial für eine mögliche Zusammenlegung der beiden Einheiten

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Anleger, die zwei bestehende Mietverhältnisse übernehmen möchten, sowie an Käufer, die neben einer Investition auch eine spätere Eigennutzung einer der Einheiten in Betracht ziehen. Die Kombination aus zwei separaten Wohnungen, zugehörigen Parkplätzen und der Möglichkeit, eine Zusammenlegung prüfen zu lassen, eröffnet unterschiedliche Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Gerne informieren wir Sie näher über dieses interessante Immobilienangebot und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Das Team von Ofner Immobilien

Büro Tel. 03142 / 22892

Gerne schriftlich an: office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap