

## Parifiziertes Zinshaus mit 25 Einheiten und Rohdachboden



**Objektnummer: 7987/3351**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.370,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heinz Hier

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

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

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein viergeschossiges späthistoristisches Eckhaus. Sowohl die abgeschrägte Hausecke mit zwei Balkonen auf Konsolen, als auch die zwei äußeren Achsen sind als Risalite mit Eckquaderung ausgebildet.

Auf vier Ebenen befinden sich auf ca. 1.370 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche insgesamt 25 Wohnungseigentumsobjekte (laut Nutzwertgutachten) wobei 2 Einheiten geteilt wurden. Tatsächlich sind 27 Einheiten vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert.

- Im Erdgeschoss (als Hochparterre ausgeführt) befinden sich neben einem Geschäftslokal (Zugang über Stiegenhaus und direkt von der Straße) eine „Portierloge“ und fünf Wohnungen.
- Im 1. Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungen
- Im 2. Obergeschoss befinden sich sechs Wohnungen
- Im 3. Obergeschoss befinden sich sieben Wohnungen

Das zentral angelegte Stiegenhaus führt bis in den Dachboden. Das Gebäude verfügt derzeit über keinen Personenaufzug. Im Bereich des Lichthofes erscheint – vorbehaltlich technischer und behördlicher Prüfung – eine Nachrüstung grundsätzlich denkbar. Die Nachrüstung eines Aufzugs ist in der gegenständlichen Projektbetrachtung als notwendige Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen. Der Dachboden ist unausgebaut (ca. 435 m<sup>2</sup>).

## Dachgeschoss

Das Dachgeschoss des Gebäudes ist derzeit nicht ausgebaut. Für das Objekt liegt ein historischer Baubescheid aus dem Jahr 1987 vor, in dem ein Dachgeschossausbau grundsätzlich genehmigt wurde. Das Projekt wurde seinerzeit nicht umgesetzt.

Ein allfälliger Ausbau stellt aus heutiger Sicht eine optionale, nicht bewertete Entwicklungsperspektive dar.

## **Lage/Infrastruktur**

Das Zinshaus befindet sich im Bezirk Gries. Die Straße ist keine typischen Durchfahrtsstraße sondern eine wenig befahrene Neben- bzw. Zufahrtsstraße. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Die Nahversorgung im weiteren Sinne ist gewährleistet.

Die nächste Bushaltestelle ist in 2 Gehminuten erreichbar.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen nur bearbeitet werden, wenn diese vollständige Kontaktdaten (Name, Vorname bzw. Firma, Adresse und Telefonnummer) enthalten. Unvollständige Anfragen können nicht berücksichtigt werden.

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap