Repräsentatives Gründerzeitzinshaus mit stabilem Ertrag in Graz-Gries!



Objektnummer: 8176/195

Eine Immobilie von SK REAL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	1.418,00 m²
Gesamtfläche:	1.418,00 m²
Balkone:	9
Heizwärmebedarf:	D 113,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	2.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sevak Khloyan

SK REAL Immobilien
Korngasse 14
8020 Graz

H +43 664 243 78 80

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























Objektbeschreibung

In markanter Ecklage des dynamischen Grazer Bezirks Gries präsentiert sich dieses eindrucksvolle Gründerzeitzinshaus als seltene Gelegenheit für Anleger mit Fokus auf nachhaltige Bestandsimmobilien und langfristige Wertentwicklung.

Die um die Jahrhundertwende errichtete Liegenschaft besticht durch ihre klassische Architektur, die kunstvoll gegliederte Fassade sowie den unverwechselbaren Altbaucharakter mit urbanem Flair. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und in mehreren Etappen umfassend modernisiert, wodurch historischer Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden wird.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **24 Wohneinheiten sowie ein Gastrolokal** mit einer Gesamtnutzfläche von **rund 1.418 m²**. Die Wohnungen verfügen über Größen zwischen **ca. 39 m² und 74 m²** und bieten damit einen idealen Wohnungsmix für die stark nachgefragte Zielgruppe urbaner Klein- und Mittelhaushalte.

Von den insgesamt **25 Bestandseinheiten** sind derzeit 7 Wohnungen unbefristet vermietet.

Die Einheiten präsentieren sich überwiegend in gepflegtem Zustand und sind großteils mit modernen Küchenbereichen, funktionalen Sanitäranlagen sowie Parkett- oder Laminatböden ausgestattet. Das Gebäude ist voll unterkellert, den Wohnungen sind Kellerabteile zugeordnet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

Der aktuelle Vermietungsstand umfasst sämtliche Einheiten mit Ausnahme von nur zwei Wohnungen.

Der derzeitige Jahresnettoertrag beläuft sich auf rund EUR 103.600,-, wobei bei Vollvermietung ein nachhaltiges Mietpotenzial von ca. EUR 120.000,- jährlich erzielbar wäre.

Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Grazer Innenstadt sowie die ausgezeichnete öffentliche Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein charakterstarkes Altbauinvestment mit stabiler Ertragsbasis und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial.

Details

Objekttyp: Zinshaus / Mehrparteienhaus

Standort: Graz-Gries, Josef-Huber-Gasse 24, 8020 Graz

Baujahr: ca. 1900

Nutzfläche: ca. 1.418 m²

Grundstück: ca. 554 m²

Einheiten: 24 Wohnungen + 1 Gastrolokal

Bestand

- Großteils gepflegter Zustand
- Laufend saniert und instand gehalten
- Fernwärme
- Voll unterkellert
- Wohnungsmix: ca. 39–74 m²
- Sehr gute Vermietbarkeit durch kompakte Grundrisse

Vermietung

- Aktuell bis auf zwei Wohnungen vermietet
- **Jahresnettoertrag IST: ca. EUR 106.600,-**
- **Jahresnettoertrag SOLL: ca. EUR 120.000,-**

Kaufpreis

EUR 2.600.000,-

Rendite

- **IST-Rendite: ca. 4,10 %**
- **SOLL-Rendite: ca. 4,6 %**

Investmentprofil

- Solider Altbaubestand
- Gute Mikrolage mit nachhaltiger Nachfrage
- Mietsteigerungspotenzial
- Attraktive Kombination aus Bestandsertrag und Wertentwicklung