# Zinshaus in Graz-Jakomini mit acht Wohneinheiten und Ausbaupotenzial!



**Objektnummer: 1380**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 1904 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 841,00 m² |
| **Zimmer:** | 24 |
| **Bäder:** | 8 |
| **WC:** | 8 |
| **Balkone:** | 8 |
| **Garten:** | 212,00 m² |
| **Keller:** | 100,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 136,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,52 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz


























AKTIVIT

# Objektbeschreibung

Das Zinshaus befindet sich in zentraler Lage im Grazer Bezirk Jakomini und verfügt über acht Wohneinheiten mit insgesamt rund 841 m² Wohnfläche. Die großzügig geschnittenen Wohnungen verteilen sich auf vier Wohngeschosse und bieten jeweils einen Balkon zum begrünten Innenhof. Ergänzt wird das Anlageobjekt durch einen Keller, einen Garten, straßenseitige Stellplatzflächen sowie einen Rohdachboden mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

## *DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:*

- Zentrale Lage im Grazer Bezirk Jakomini mit sehr guter Infrastruktur
- Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Nahversorgung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen
- Acht Wohneinheiten auf vier Wohngeschossen
- Insgesamt ca. 841 m² Wohnfläche
- Insgesamt 24 Zimmer
- Ca. 100 m² Rohdachbodenfläche mit Potenzial für einen Ausbau
- Ca. 100 m² Kellerfläche
- Begrünter Innenhof mit ca. 212 m² Gartenfläche
- Ca. 37,5 m² Fläche für straßenseitige Freistellplätze
- Gepflegter und solider Gesamtzustand

- Preis auf Anfrage

## DAS HAUS

Das Zinshaus umfasst vier Wohngeschosse mit insgesamt acht Wohnungen, wobei sich auf jeder Etage zwei weitgehend spiegelgleich angeordnete Einheiten befinden. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 841 m². Die einzelnen Wohnungen verfügen durchschnittlich über rund 100 m² Wohnfläche, mit Abweichungen von etwa ± 10 %.

Jede Wohnung ist über einen Vorraum beziehungsweise zentralen Gang organisiert, von dem sämtliche Räume direkt erschlossen werden. Der Grundriss umfasst jeweils drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Von der Küche aus ist der jeweilige, zum Innenhof orientierte Balkon erreichbar.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über rund 100 m² Kellerfläche. Im Innenhof befindet sich ein Garten mit einer Fläche von ca. 212 m². Auf der Straßenseite steht zudem eine Fläche von rund 37,5 m² für Freistellplätze zur Verfügung. Der vorhandene Rohdachboden umfasst ca. 100 m² und bietet vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen Potenzial für eine zusätzliche bauliche Nutzung.

## ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1904 errichtet und im Zuge des Wiederaufbaus im Jahr 1949 neu aufgebaut. Insgesamt befindet sich das Zinshaus in einem soliden und gepflegten Zustand. In einzelnen Wohnungen beziehungsweise Gebäudebereichen sind laufende Renovierungsarbeiten wie Malerarbeiten oder der Austausch einzelner Armaturen einzuplanen.

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach. Je nach Wohneinheit sind Parkett-, Fliesen- und Kunststoffböden vorhanden. Die Wohnungen sind mit Einbauküchen und Badezimmereinrichtungen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über gasbetriebene Etagenheizungen. Teilweise sind Rollläden vorhanden. Die Badezimmer sind mit Duschen ausgestattet.

*Der Energieausweis wird derzeit erneuert. Nach Fertigstellung werden die aktuell gültigen Energiekennzahlen ausgewiesen und zur Verfügung gestellt.*

## DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 686 m² und ist voll erschlossen. Neben dem Hauptgebäude gehören der begrünte Innenhof, eine Gartenfläche von ca. 212 m² sowie eine straßenseitige Stellplatzfläche von rund 37,5 m² zum Objekt.

Für die einzelnen Wohnungen fallen nach den vorliegenden Angaben Heizkosten von durchschnittlich rund 70 Euro pro Einheit und Monat an. Die Stromkosten liegen bei etwa 50 Euro pro Einheit und Monat, können jedoch abhängig von Verbrauch und Nutzung variieren.

Derzeit sind drei der acht Wohneinheiten befristet vermietet. Weiterführende Unterlagen zum bestehenden Mietverhältnis sowie detaillierte Angaben zu den Mieterlösen und zur Rendite und dem Verkaufspreis werden Interessenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 5424481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap