

Attraktives Mehrfamilienhaus in Graz-Straßgang | 4 Einheiten | Voll vermietet



SYMBOLBILD

**ANLAGEOBJEKT
IN GRAZ-STRAßGANG**

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus
mit 3 Wohnungen & Praxis

- 3 WOHNUNGEN & PRAXIS
- VOLL VERMIETET
- GARAGE & 3 STELLPLÄTZE
- TOP INFRASTRUKTUR

159 m²
NUTZFLÄCHE

KERNSANIERT

3 AUSSEN-
STELLPLÄTZE

3 KELLER-
ABTEILE

HWB
173,8 kWh/m²a

**NACHHALTIGE
INVESTITION**
STABILE RENDITE | GUTE LAGE

RUHIGE
SACKGASSENLAG

Objektnummer: 1576/169

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Wohnfläche:	172,00 m ²
Kaufpreis:	443.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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

Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Wohnlage des Grazer Bezirks Straßgang gelangt dieses umfassend kernsanierte Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Praxis zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und einer nachhaltigen Vermietungssituation und stellt damit eine interessante Gelegenheit für Investoren sowie für Käufer mit langfristiger Perspektive dar.

Die Immobilie umfasst drei Wohnungen sowie eine Praxis mit einer gesamten Nutzfläche von rund **159 m²**. Sämtliche Einheiten sind derzeit vermietet und verfügen über unterschiedlich gestaltete Mietverträge, wodurch laufende Mieteinnahmen erzielt werden und gleichzeitig zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Das Gebäude befindet sich auf einem **ca. 367 m²** großen Grundstück und wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung technisch und baulich modernisiert. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie eine solide Gebäudesubstanz.

Ergänzt wird das Angebot durch eine im Gebäude integrierte Garage, drei Außenstellplätze sowie drei Kellerabteile, die den einzelnen Einheiten zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über einen Anschluss an das öffentliche Wasserleitungs- und Kanalnetz.

Eckdaten

- Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Praxis
- Ruhige Sackgassenlage im Grazer Bezirk Straßgang
- Grundstücksfläche: ca. **367 m²**
- Gesamte Nutzfläche: ca. **159 m²**
- Top 1: ca. **40 m²**
- Top 2: ca. **42 m²**

- Top 3: ca. **54 m²**
- Praxis: ca. **23 m²**
- Sämtliche Einheiten vermietet
- Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten
- Umfassend kernsaniert
- Garage im Gebäude
- Drei Außenstellplätze
- Drei Kellerabteile
- Gas-Zentralheizung
- Öffentlicher Wasser- und Kanalanschluss
- Energieausweis: **HWB 173,8 kWh/m²a**

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in einer der gefragtesten Wohnlagen des Bezirks Straßgang. Die Kombination aus angenehmer Wohnatmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

- Supermarkt ca. 300 m
- Bushaltestelle (Linien 32, 39, 62 und N6) ca. 450 m
- Apotheke ca. 500 m
- Arzt ca. 900 m
- Tankstelle ca. 290 m
- Café ca. 550 m
- Pizzeria ca. 450 m

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu Nahversorgern und Freizeiteinrichtungen unterstreichen die hohe Wohn- und Standortqualität dieser Immobilie.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap