# Attraktive Kapitalanlage in der Südsteiermark mit 5,2 % Rendite: Gut vermietet. Zentral gelegen!



**Objektnummer: 8257/430**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauptstraße |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8461 Ehrenhausen an der Weinstraße |
| **Baujahr:** | 1930 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 408,50 m² |
| **Gesamtfläche:** | 408,50 m² |
| **Zimmer:** | 11 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 100,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,61 |
| **Kaufpreis:** | 475.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO








GEORGI SCHLÖSSL GREISSLEREI










Marktplatz
galerie am eck
53
PUNTIGAM


am eck
53


53













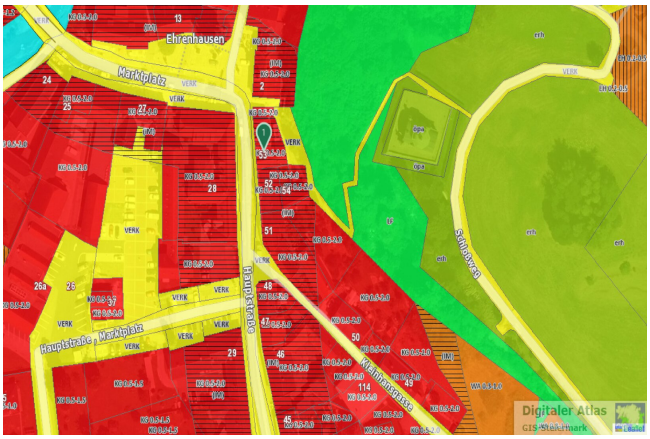


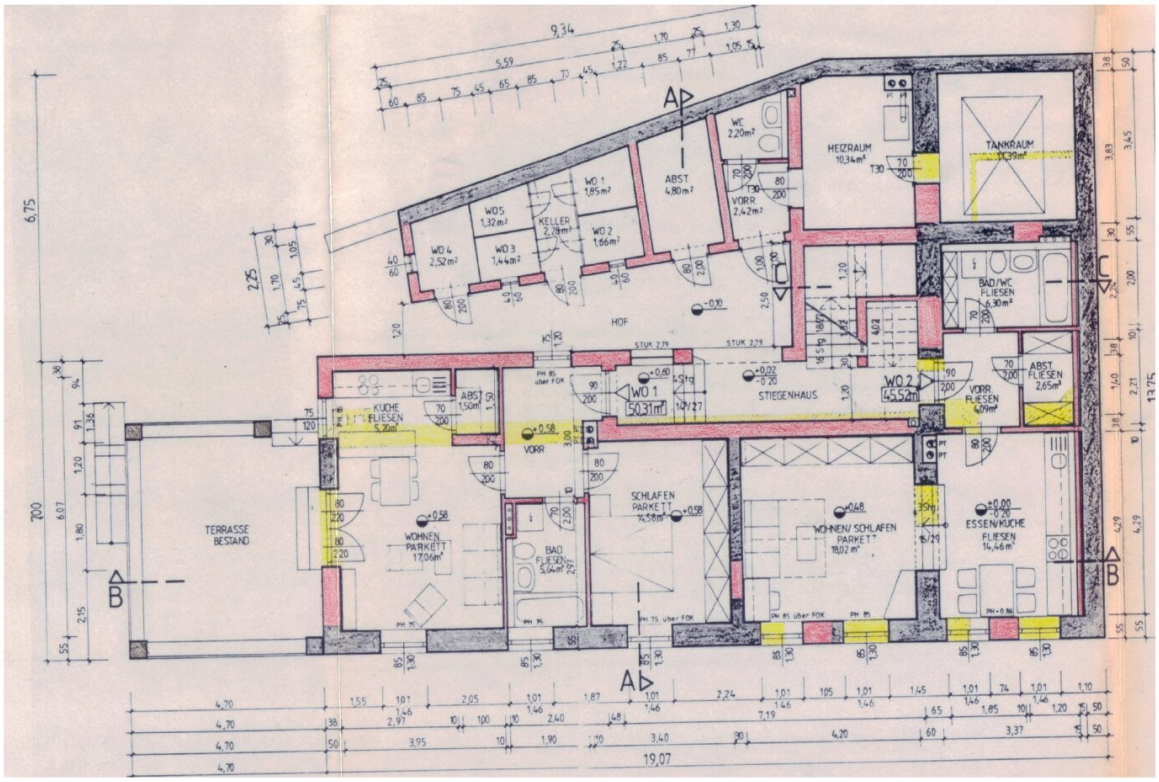




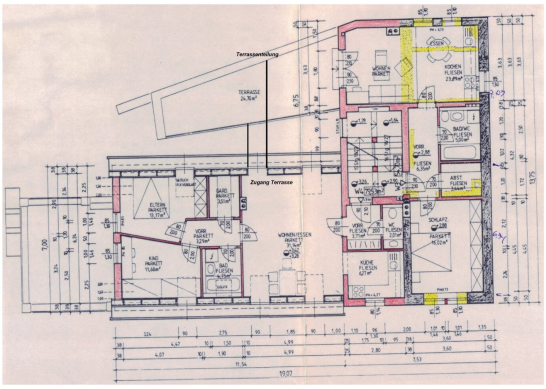



Ehrenhausen
Marktplatz
Hauptstraße
Digitaler Atlas
GIS Steiermark

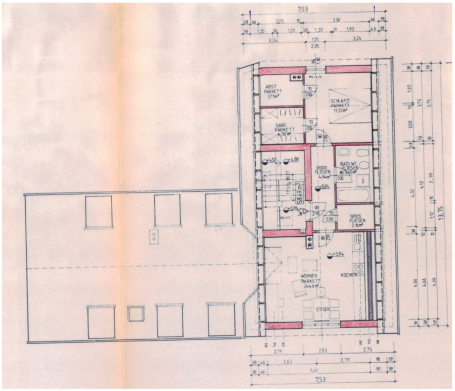

Ehrenhausen
Marktplatz
Hauptstraße
Digitaler Atlas
GIS Steiermark



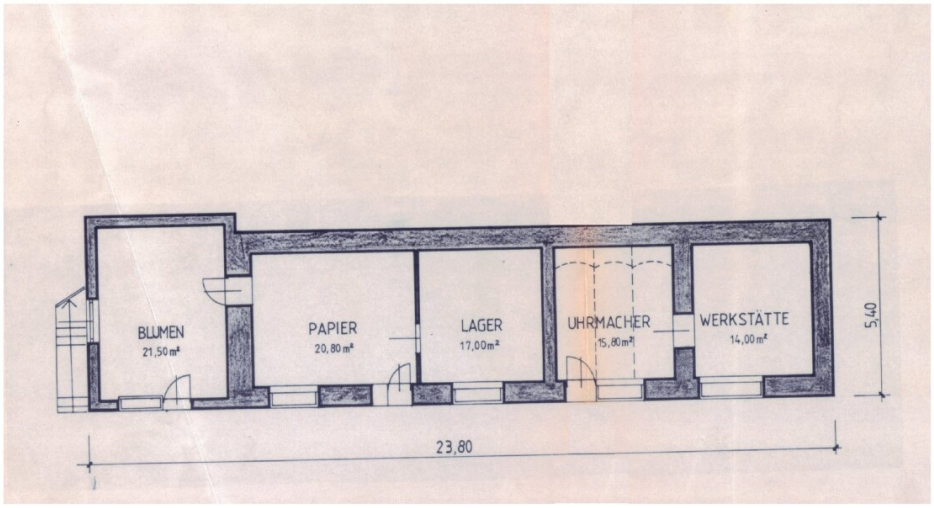

***Grundriss Erdgeschoss***
***2 Wohneinheiten***



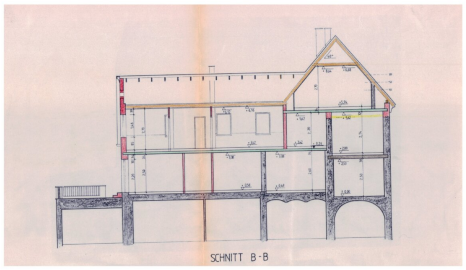

***Grundriss Obergeschoss***
***2 Wohneinheiten***



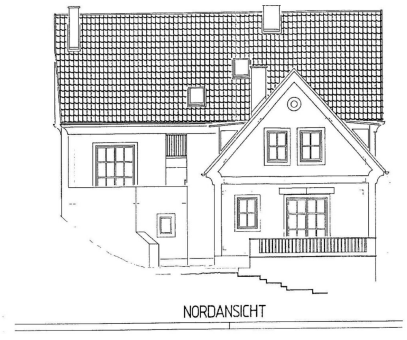

***Grundriss Dachgeschoss***
***1 Einheit***

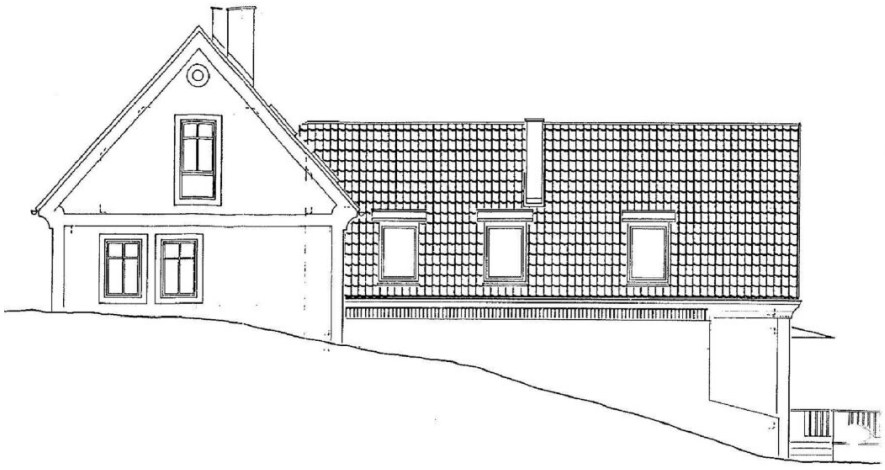



***Grundriss Untergeschoss***




***Schnitt***





OSTANSICHT



WESTANSICHT

# Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Zinshaus im Herzen des Ehrenhausner Zentrums stellt eine attraktive Möglichkeit zur Wertsteigerung und eine solide Kapitalanlage dar.

Das charmante Eckhaus befindet sich direkt am Hauptplatz und bietet einen herrlichen Blick über den gesamten Platz sowie auf die historischen Kirchen und prachtvollen Gebäude der Umgebung.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre hinweg mit viel Sorgfalt instand gehalten und präsentiert sich heute in einem außergewöhnlich guten Zustand. Ein umfassender Ausbau erfolgte im Jahr 1994. In den darauffolgenden Jahren wurden unter anderem das Dach, die Leitungen (Wasser und Strom) und die Fassade erneuert. Zudem wurde das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im Laufe der Zeit wurden außerdem Terrassen hinzugefügt und die Wohnungen laufend erneuert, insbesondere hinsichtlich Böden und Badezimmer.

Insgesamt umfasst die Liegenschaft fünf Wohneinheiten sowie zwei Geschäftsflächen und Lagerbereiche. Die Wohnungen sind allesamt gut vermietet. Von den im Untergeschoss gelegenen Geschäftsflächen ist derzeit ein Kunstatelier vermietet, während eine weitere Fläche aktuell zur Verfügung steht.

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt rund 408 m². Das Grundstück selbst umfasst ca. 338 m² und weist im Kerngebiet eine attraktive Baudichte von 0,5 bis 2,0 auf. Dadurch ergibt sich zusätzliches Entwicklungspotenzial – eine Erweiterung der Wohnfläche auf bis zu etwa 520 m² erscheint möglich.

Derzeit wird eine Rendite von rund 5,2% erzielt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser gepflegten Liegenschaft.

**(Nettokaufpreis € 475.000,- + 20% USt.)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <4.250m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap