

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



Objektnummer: 8257/430

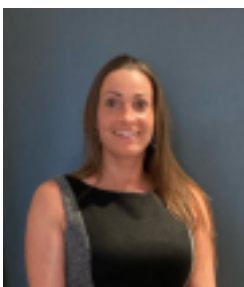
Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

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

W

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





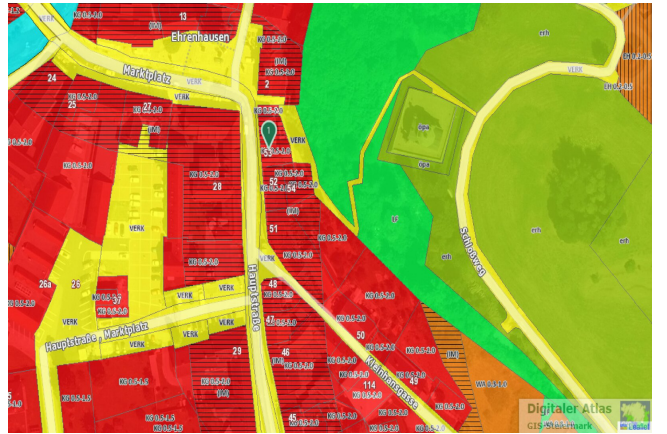


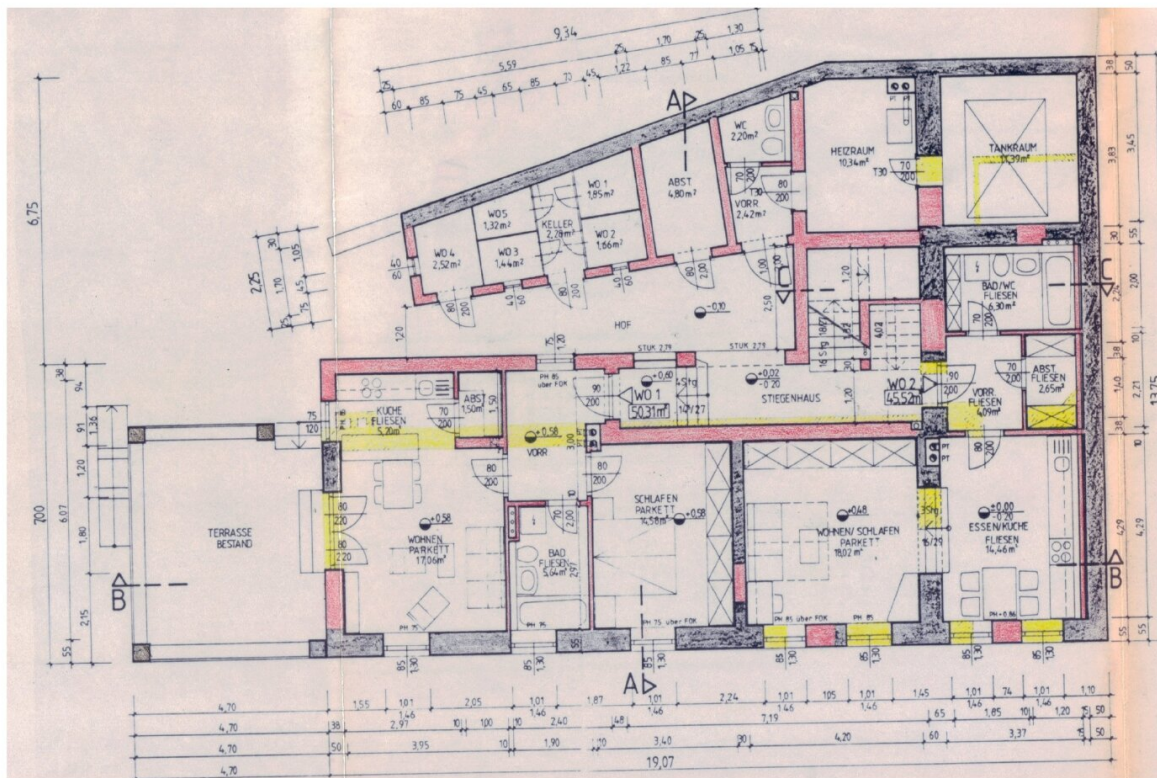




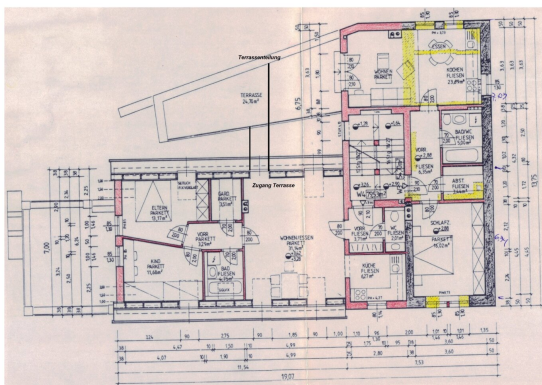




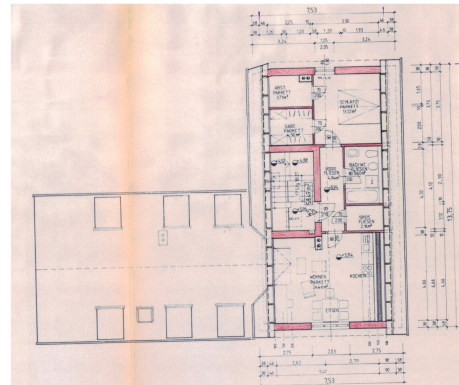




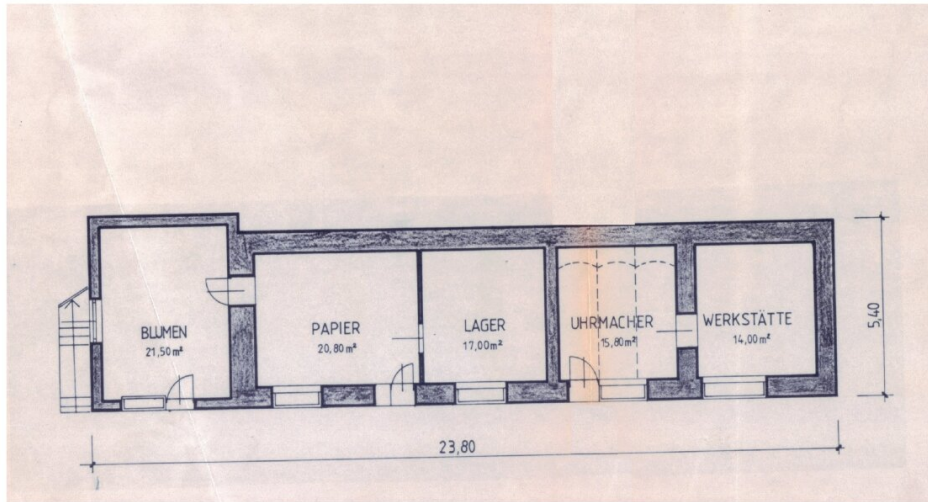
**Grundriss Erdgeschoss
2 Wohneinheiten**



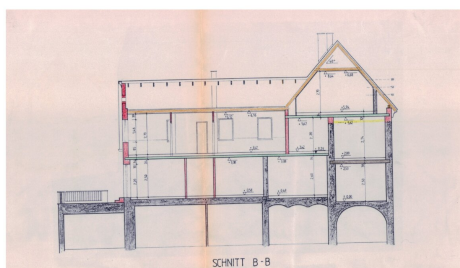
**Grundriss Obergeschoss
2 Wohneinheiten**



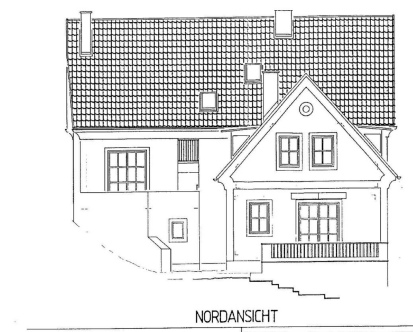
**Grundriss Dachgeschoss
1 Einheit**

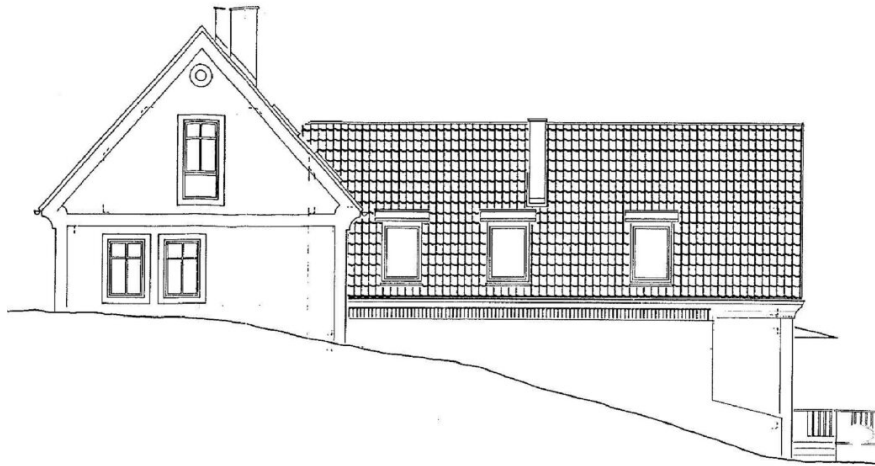


Grundriss Untergeschoss



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