Mehrparteienhaus mit ehemaligem Gasthaus in Graz-St. Veit



Objektnummer: 1793/324

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	593,34 m²
Zimmer:	16
Bäder:	4
WC:	8
Terrassen:	1
Keller:	96,83 m²
Heizwärmebedarf:	G 223,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	770.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.297,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christoph Friedmann

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 660 616 77 23

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











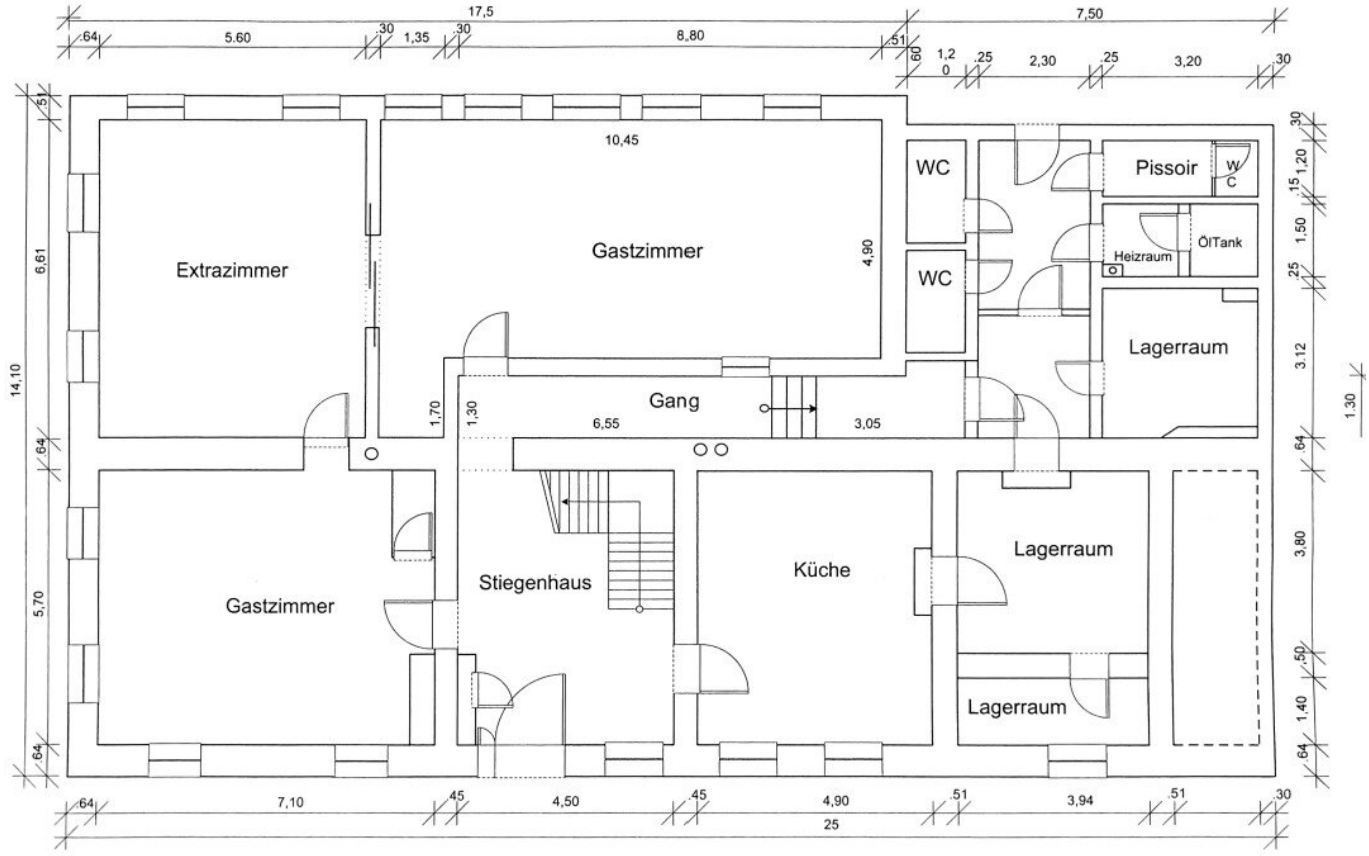




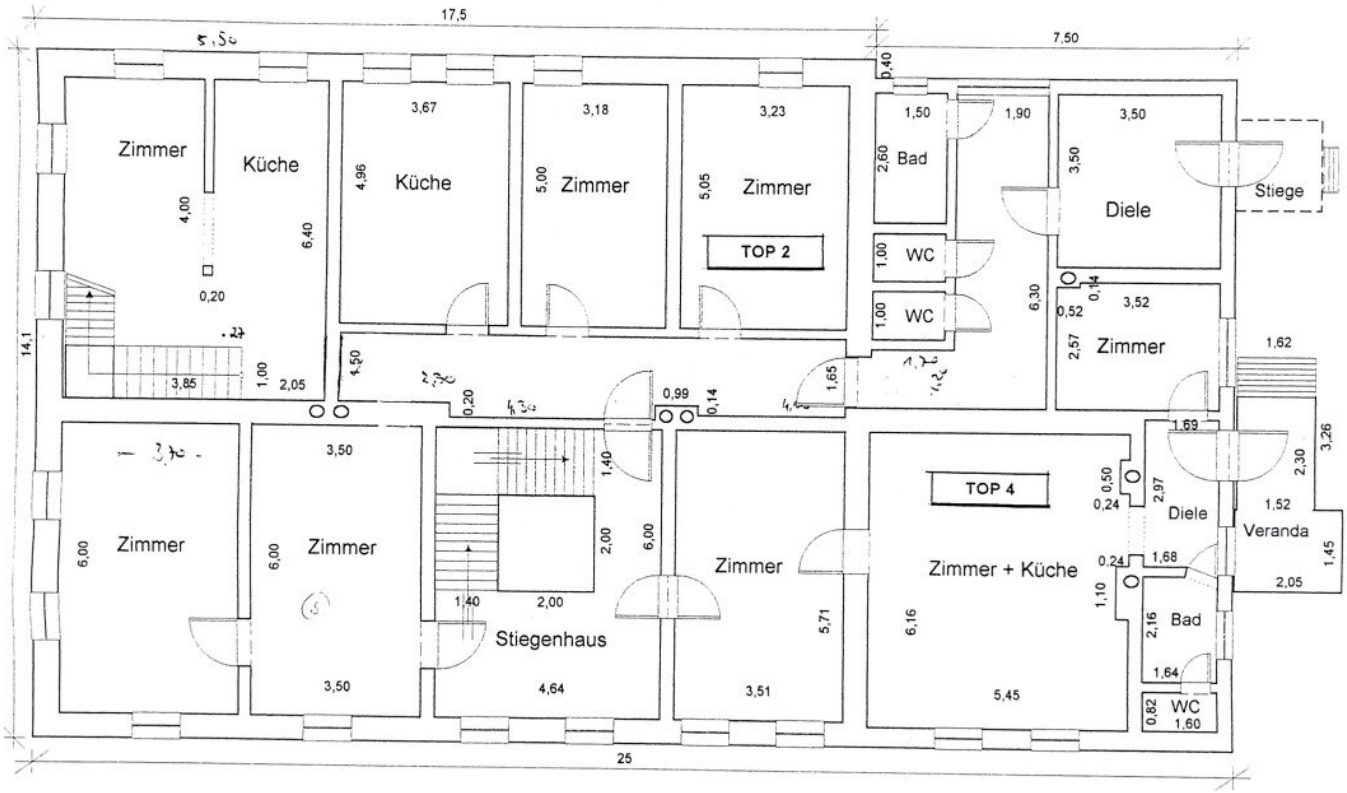




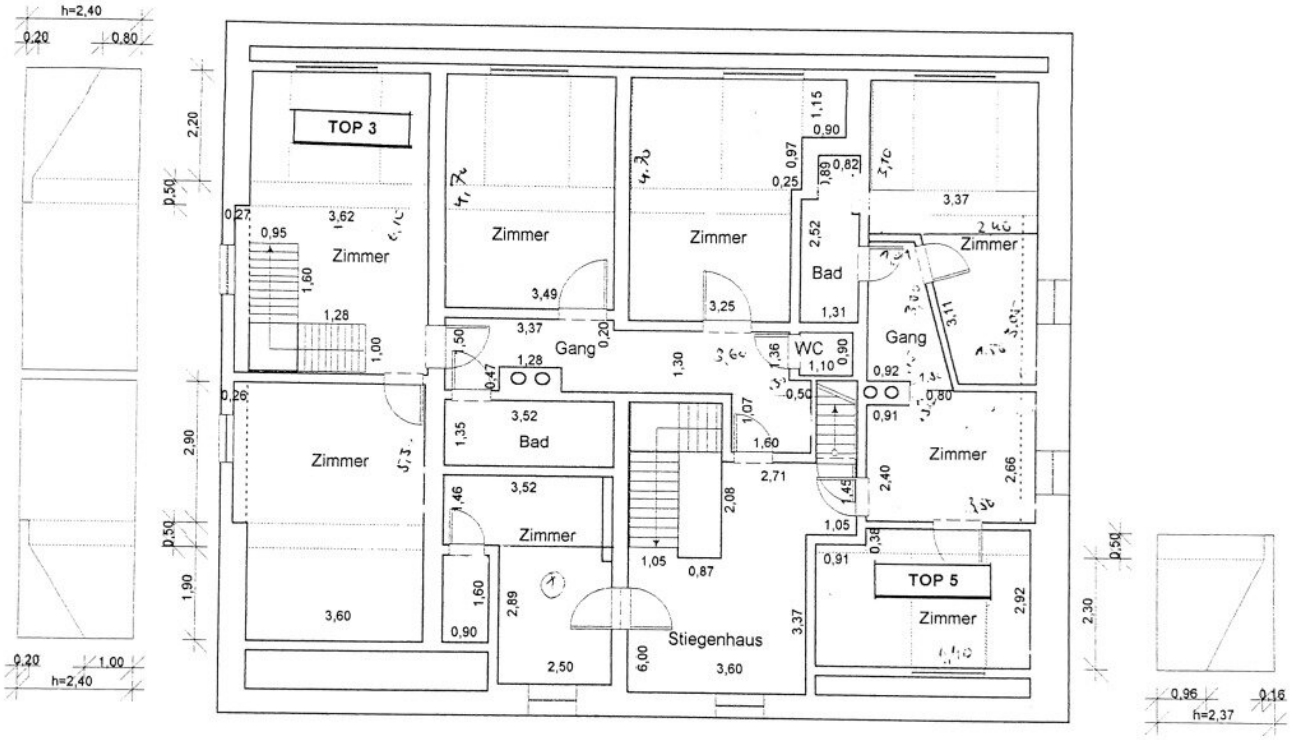



17,5
7,50
64
5.60
30
1,35
30
8,80
51
60
1,2
0
25
2,30
25
3,20
30
14,10
6,61
64
5,70
64
10,45
Extrazimmer
Gastzimmer
4,90
WC
WC
Pissoir
W
C
Heizraum
ÖlTank
Lagerraum
1,70
1,30
Gang
6,55
3,05
Gastzimmer
Stiegenhaus
Küche
Lagerraum
Lagerraum
64
7,10
45
4,50
45
4,90
51
3,94
51
30
25
30
1,20
15
1,50
25
3,12
1,30
64
3,80
50
1,40
64

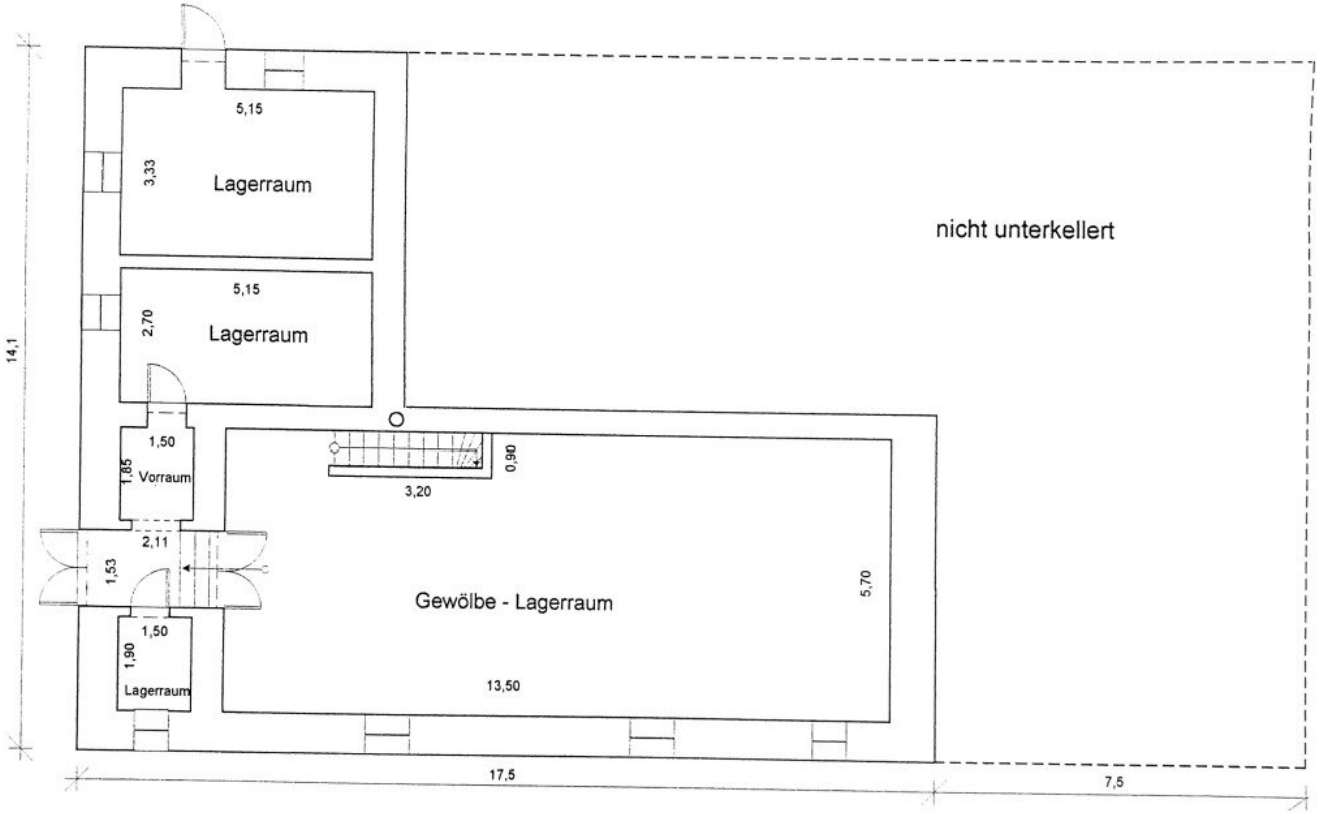
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charaktervolle Liegenschaft in zentraler Lage von Graz-St. Veit, einem beliebten Wohnbezirk im Norden der Stadt. Das Umfeld ist durch einen dörflich geprägten Charakter, großzügige Grünflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldgebiete gekennzeichnet. Die Lage weist eine hohe Wohn- und Umweltqualität auf und bietet gleichzeitig eine ausreichende Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Das historische Mehrparteienhaus aus der Jahrhundertwende (Baujahr ca. 1900) überzeugt durch seine solide Bausubstanz, mehrere bestehende Nutzungseinheiten sowie ein erhebliches Potenzial für eine gezielte Weiterentwicklung. Die Kombination aus historischem Charme und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv für Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter. Es beinhaltet derzeit eine nicht betriebene Gastwirtschaft im Erdgeschoss sowie 4 separate Wohneinheiten verteilt auf die beiden darüberliegendene Wohnebenen. Die Liegenschaft befindet sich in der Altbauschutzzone (Zone 4). Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz ist vorgesehen, gleichzeitig ermöglichen die geltenden Rahmenbedingungen Sanierungsmaßnahmen, Grundrissanpassungen sowie eine behutsame Revitalisierung des Gebäudes. Dadurch eröffnet sich die Chance, den historischen Charakter der Immobilie zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Zusätzlich bietet die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 interessante Entwicklungsperspektiven im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen. Die Kombination aus attraktiver Lage, historischer Substanz und Entwicklungspotenzial schafft.

Highlights:

- Gefragte Wohnlage in Graz-St. Veit
- Historisches Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial
- Mehrere bestehende Nutzungseinheiten
- Aussichtslage mit langfristigem Standortvorteil
- Lage innerhalb der Altbauschutzzone (Zone 4)

- Potenzial für Sanierung, Repositionierung und Wertsteigerung
- Bebauungsdichte 0,2 bis 0,3 laut Flächenwidmungsplan
- Geeignet für langfristige Bestandshaltung oder projektbezogene Entwicklung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap