

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

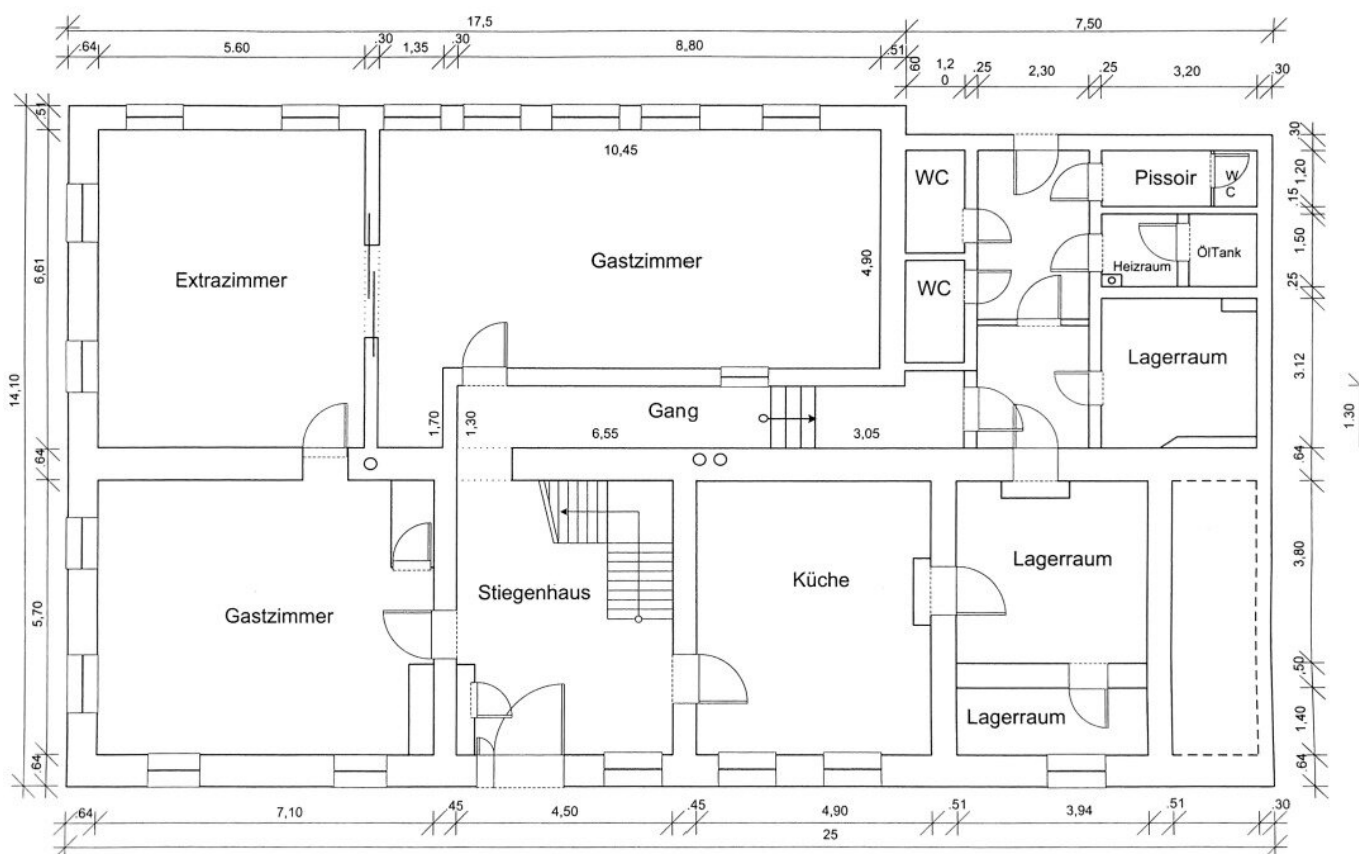
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



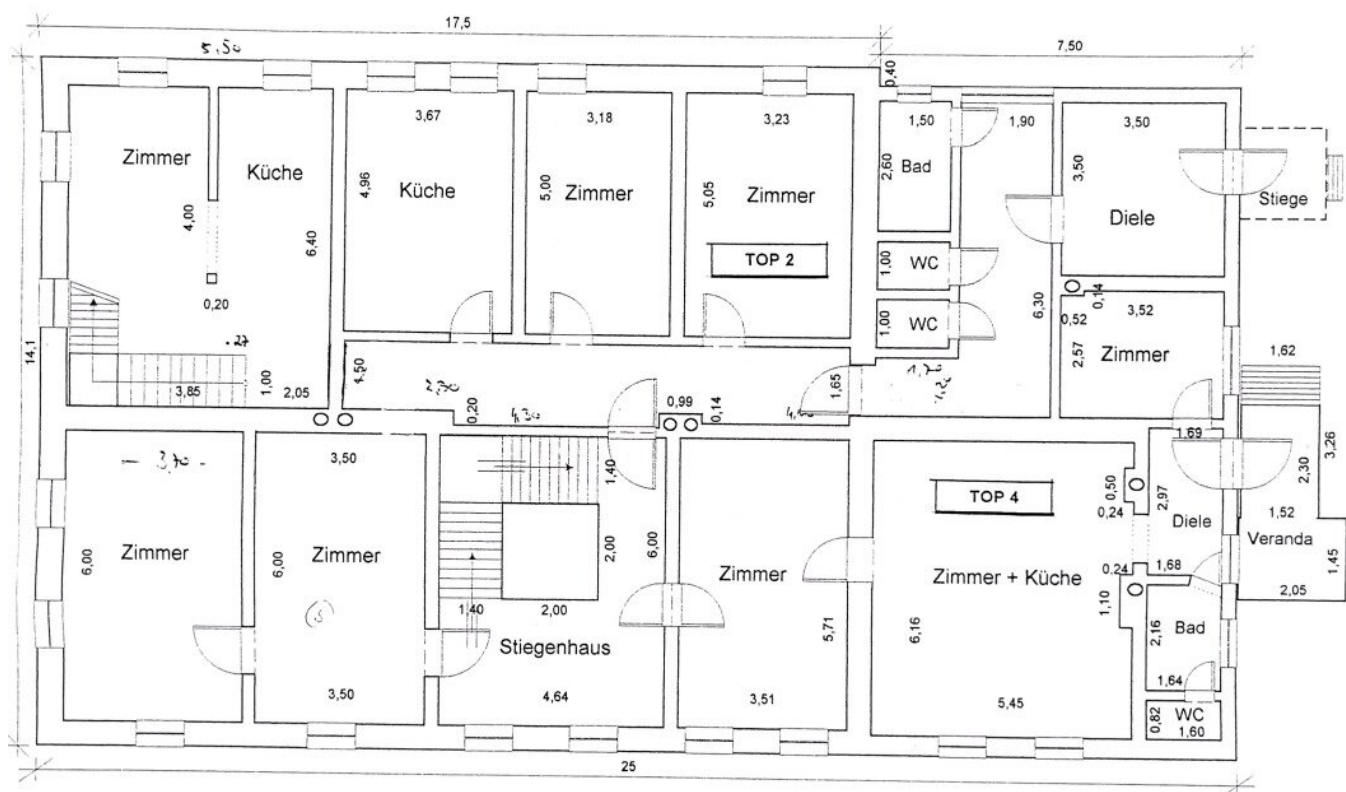






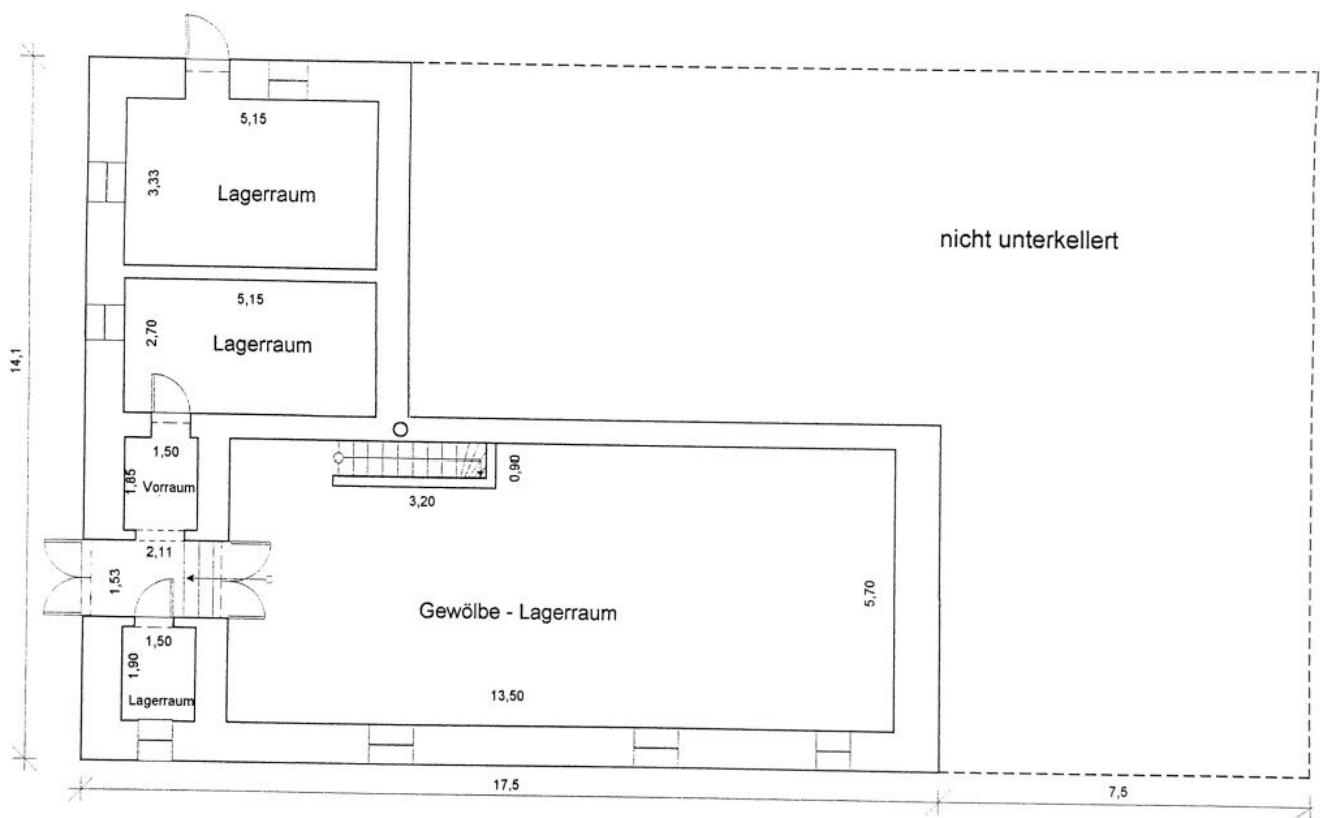


Erdgeschoß



Obergeschoß





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 darüberliegenden 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