

Zinshaus mit 4 Wohnungen und Gastrolokal in Graz



JETZT BESICHTIGEN

☎ 0664 / 593 78 36 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/305

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prankergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	227,00 m²
Nutzfläche:	347,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	E 190,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,19
Kaufpreis:	599.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.728,82 €
Betriebskosten:	1.132,00 €
Heizkosten:	650,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Theresa Stefan







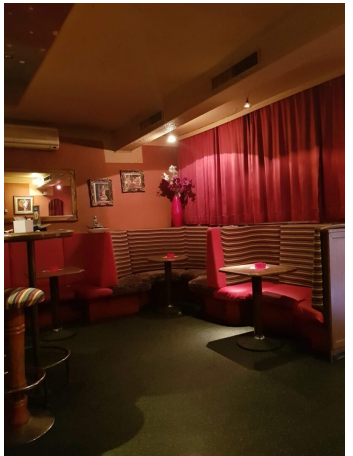






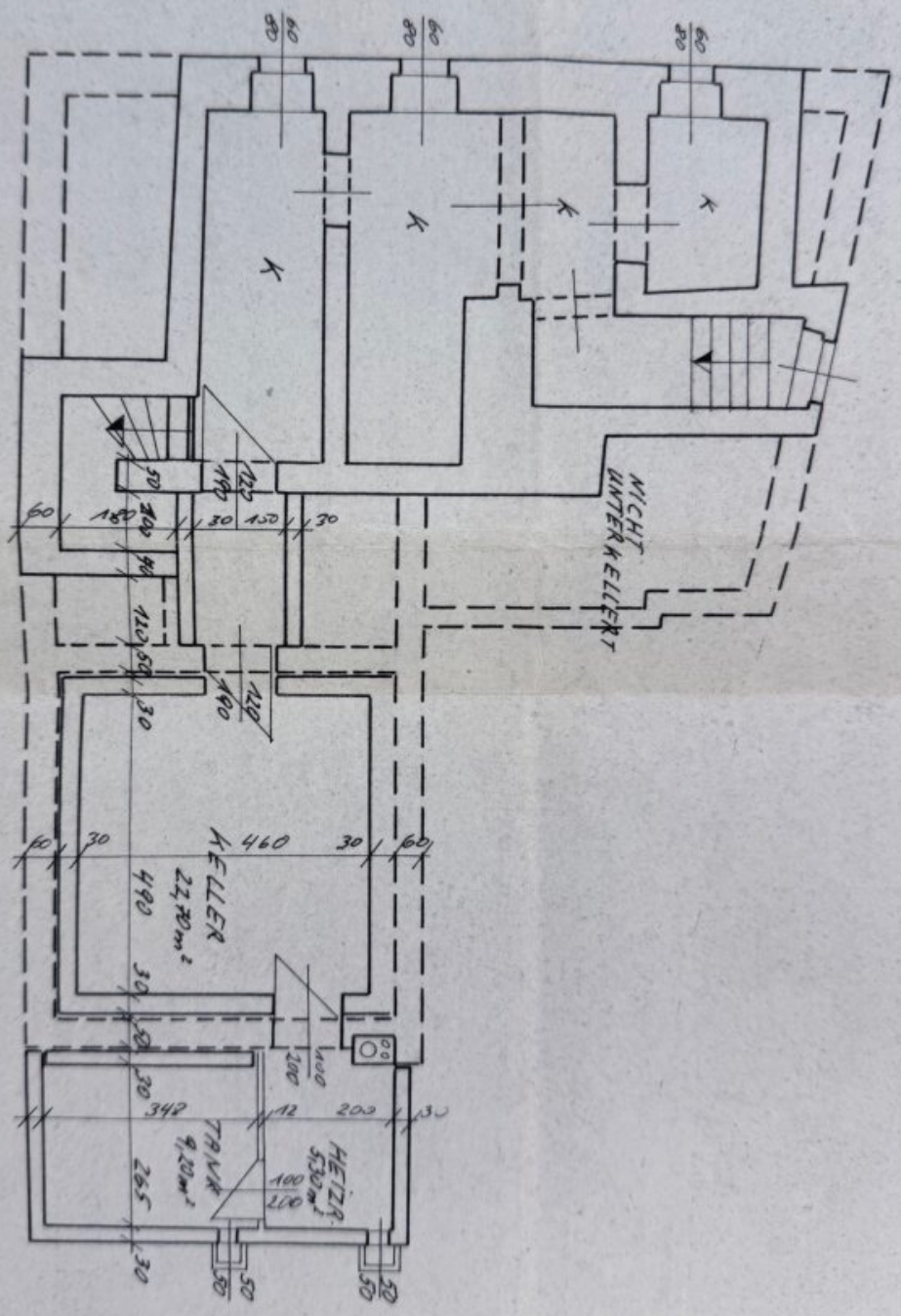








1. STOCK



KELLER

220

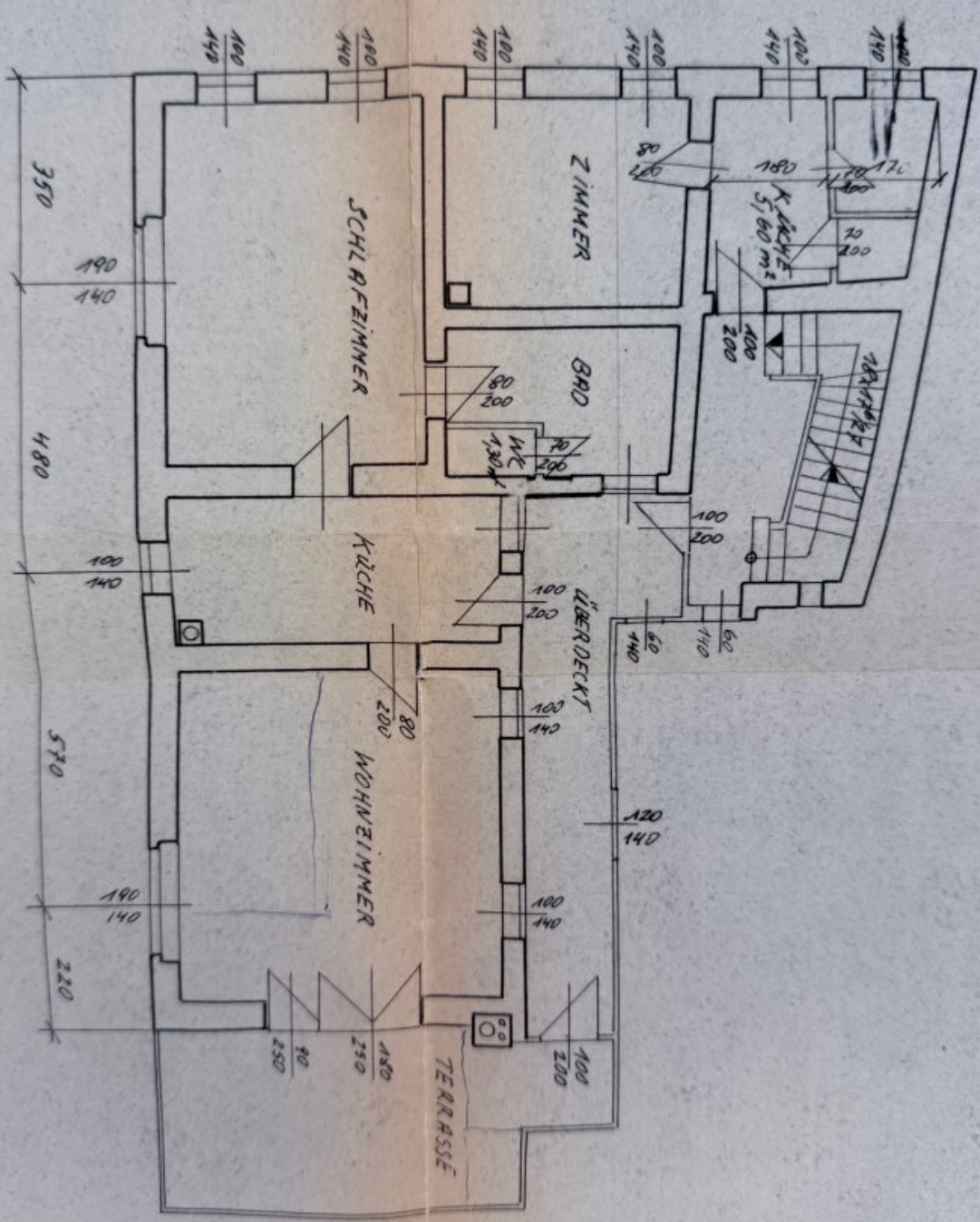


FR06F5CH052

СЕНДЕРОВ

354, 53

7. STOCK



Objektbeschreibung

OBJEKT

Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage im Grazer Bezirk Gries, bestehend aus vier Wohnungen und einem Gastronomielokal im Erdgeschoß. Derzeit gibt es keine bestehen Mietverträge. Das Objekt bietet damit volle Flexibilität bei Neuvermietung, Eigennutzung oder Weiterentwicklung.

FLÄCHEN & EINHEITEN

Grundstück: ca. 458 m² (davon ca. 241 m² bebaut, ca. 217 m² Hof)

Wohnfläche gesamt: ca. 227 m²

- Wohnung 1 (ca. 80 m²): Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, Dusche und WC, Terrasse mit ca. 34 m²
- Wohnung 2 (ca. 33 m²): Küche, Schlafzimmer, Bad mit WC
- Wohnung 3 (ca. 56 m²): Vorraum, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon
- Wohnung 4 (ca. 58 m²): Vorraum, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, französischer Balkon
- Erdgeschoß: Gastronomielokal mit Genehmigung als Gaststättenbetrieb – Schankraum, mehrere Gasträume, Lager, Garderobe, WC-Anlagen
- Keller: Kellerräume, Heiz- und Tankraum

BAUGESCHICHTE & ZUSTAND

Historischer Altbau mit Bestand bereits vor 1812. Nach Kriegsschäden wurde das Haus 1946–1950 wiederaufgebaut. 1975 wurden ein Umbau, der Ausbau des Dachgeschoßes und eine unterkellerte Garage bewilligt; die Benützungsbewilligung liegt seit 1996 vor.

2013 wurde das 1. Obergeschoß umfassend erneuert und das Dach neu errichtet.

HEIZUNG & ENERGIE

Ölzentralheizung (Kessel Baujahr 1976) mit Heizöltank im Keller (ca. 11.000 l). Warmwasser über die Heizung.

PARKEN

Garage für einen PKW, Carport für zwei PKWs und 4 Parkplätze vor dem Haus.

MIETPOTENZIAL (kalkulatorisch)

Derzeit gibt es keine gültigen Mietverträge. Bei Vermietung zum Richtwert lt. MRG (Steiermark: € 9,30/m²) ergibt sich ein kalkulatorischer Jahresnettomiettertrag von ca. € 39.000,- bis € 45.000,- (Wohnungen, Gastronomielokal, Garage und Carport). Das entspricht einer Bruttorendite von ca. 6,5 % bis 7,5 % auf den Kaufpreis.

Die Berechnung dient ausschließlich der Orientierung; Zu- und Abschläge zum Richtwert sowie die tatsächlich erzielbare Miete für das Lokal sind im Einzelfall zu prüfen.

LAUFENDE KOSTEN (lt. Eigentümer, gesamtes Haus, monatlich)

Strom und Wasser ca. € 771 · Haus- und Grundsteuer ca. € 60 · Heizöl ca. € 650 ·
Rauchfangkehrer ca. € 20 · Versicherungen ca. € 281

Gesamt ca. € 1.782 pro Monat

Angebotspreis: € 599.900,-

Der Preis kann sich nach oben und nach unten verändern. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap