Exklusives Entwicklungsobjekt: Zinshaus mit 6 Einheiten in zentraler Grazer Innenstadtlage

Objektnummer: 8365/131

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pflastergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,75 m²
Nutzfläche:	332,04 m²
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

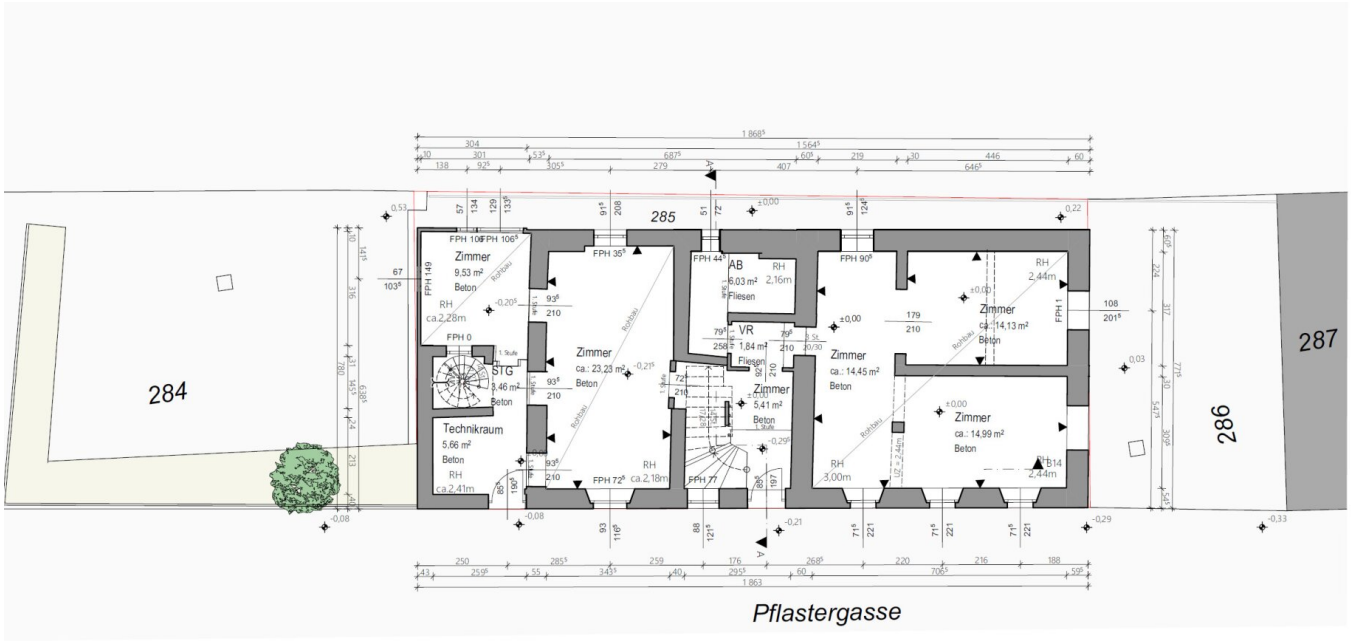
Flächenwidmungsplan: Pflastergasse 4, 8020 Graz

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

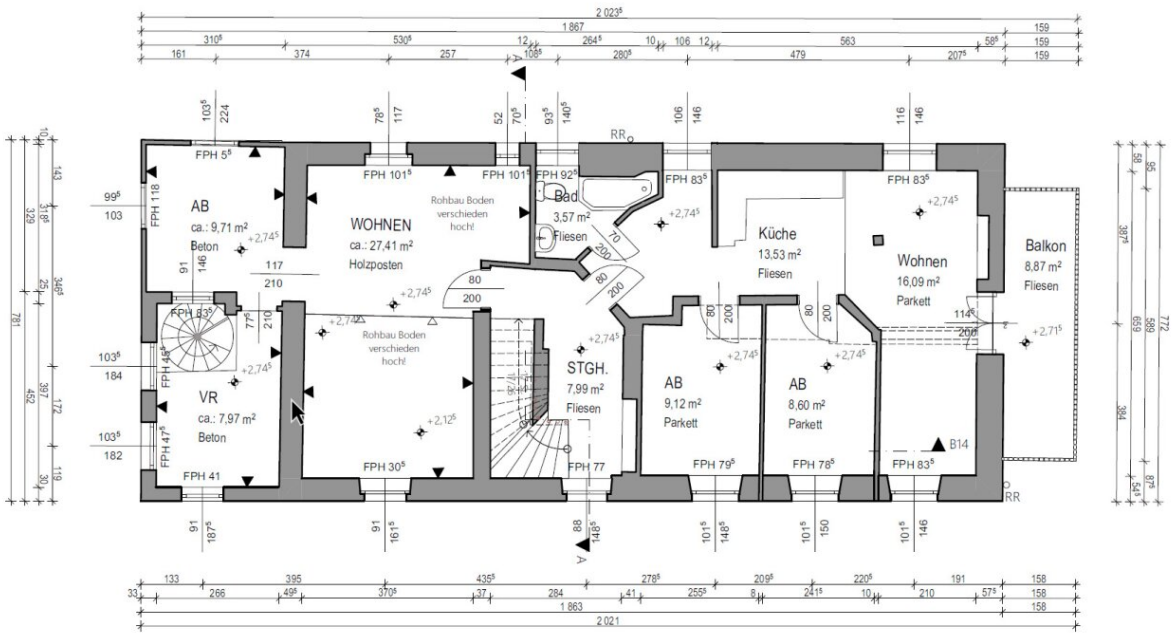
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in: Immo-Kollektiv
Karte erstellt am: 10.06.2024

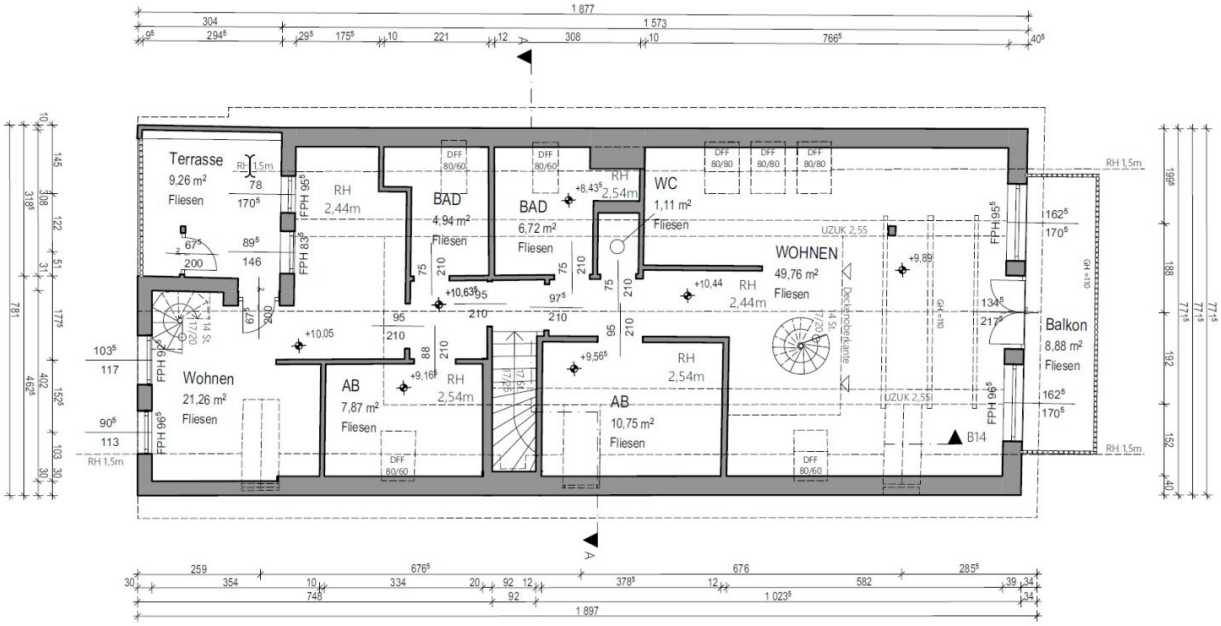
0 M 1:1.000 50 m



Erdgeschoss 1:100

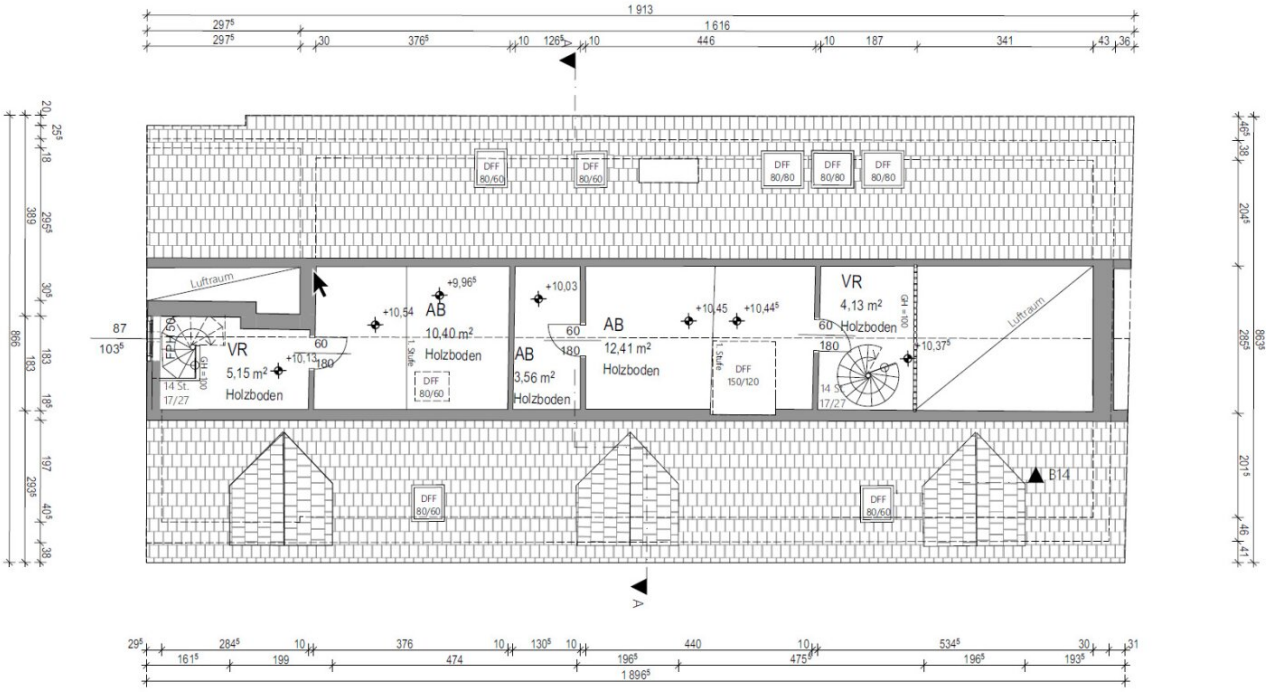


1. Obergeschoss 1:100



Absolute Bodenfläche ohne Abzug!

2. Obergeschoss 1:100



Absolute Bodenfläche ohne Abzug!

Dachgeschoss 1:100

Objektbeschreibung

1. Überblick

Angebotstyp: Mehrfamilienhaus/Zinshaus zum Verkauf

Adresse: Pflastergasse 4, 8020 Graz

Grundbuchsinformationen: EZ: 172, KG: 63105, BG: Graz-West, GST-Nr: 285 & 286

Widmung: KG 0.8-2.5

Grundstückfläche: 197 m²

Wohnnutzfläche: ca. 295 m² (6 Einheiten)

Freiflächen: 3 Stück (2 Balkone, 1 Terrasse) mit 25,5 m²

Nutzungsstand: Alle Einheiten unbewohnt/Leerstand

Eigentumsform: Alleineigentum. Aktuell keine Parifizierung & WEG nicht begründet!

Parkplätze: bis zu 2 PKW auf Stellplatzfläche von 46 m²

Verkaufspreis: 429.000 € (zzgl. 3% + USt Maklerprovision)

2. Objektbeschreibung

Das Mehrparteienhaus in der **Pflastergasse 4, 8020 Graz**, bietet eine exzellente Gelegenheit für erfahrene Immobilienentwickler und Bauträger. Mit insgesamt **6 Wohneinheiten (alle Leerstand)**, die sich in **unterschiedlichen Stadien der Fertigstellung** befinden, stellt dieses Objekt eine vielseitige Investitionsmöglichkeit dar und lässt Freiraum zur Gestaltung!

- **Wohnung 1 (EG):** 37,77 m²

- **Wohnung 2 (EG)**: 49,33 m²

- **Wohnung 3 (1. OG)**: 47,75 m²

- **Wohnung 4 (1. OG)**: 52,63 m² + 8,4 m² Balkon

- **Wohnung 5 (2. OG)**: 37,18 m² + 16,60 m² Nutzfläche im DG + 8,7 m² Terrasse

- **Wohnung 6 (2. OG)**: 71,09 m² + 17,75 m² Nutzfläche im DG + 8,4 m² Balkon

(Genannte Werte stellen bestmögliche Flächenangaben dar und können in Realität Abweichungen aufweisen!)

- 3 Einheiten im Rohzustand: Entkernt und bereit für neue Raumkonzepte -> Top 1, Top 2 & Top 3.

- 2 Einheiten mit Sanierungsbedarf: Bereit für Renovierungs-/Fertigstellungsarbeiten -> Top 5 & Top 6.

- 1 Einheit direkt nutzbar!: Bereit für direkte Nutzung wie zb. Vermietung! -> Top 4

Die hierzu graphischen Grundrisspläne stellen keine Ist-Situation dar, sondern eine unter Vorbehalt und abhängig von Bewilligung lediglich eine mögliche Option dar und dient als Idee und Visualisierungshilfe.

Keine rechtsverbindliche Gewährleistung für Proportionen als auch Durchführbarkeit!

Dieses Potenzial ermöglicht es, sowohl eine moderne Neugestaltung als auch die sofortige Nutzung mit geringem Aufwand zu realisieren!

3. Lagebeschreibung

Gelegen ist dieses Mehrparteienhaus in **zentraler Innenstadtlage** und ist sowohl die **Mur** und ihre einladende Promenade als auch der **Hauptplatz fußläufig** gut erreichbar. sowie der Innenstadt von Graz. Das Objekt befindet sich in 8020 Graz und in einer optimalen Infrastruktur-Lage und bietet für seine Bewohner*innen beste Anbindungen für Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was es besonders attraktiv für eine langfristige Investition macht.

- Nähe zum Zentrum: Der Hauptplatz und die Mur sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum sicherstellt.

- Öffentliche Verkehrsmittel: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sind in der Nähe vorhanden und garantieren eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

- Versorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

- Bildung: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

4. Potenzialanalyse

Dieses Zinshaus bietet enormes Potenzial für eine umfassende Sanierung und Wertsteigerung. Durch die flexible Aufteilung der Wohnflächen und den derzeitigen Zustand der Einheiten können moderne Wohnkonzepte entwickelt werden, die den aktuellen Marktanforderungen entsprechen.

- Flexibles Raumkonzept: Die entkernten Einheiten bieten Spielraum für innovative Gestaltungsideen.

- Attraktive Mieterzielgruppe: Die Nähe zur Innenstadt und die hervorragende Infrastruktur machen das Objekt besonders für junge Berufstätige und Familien attraktiv.

- Schnelle Vermietbarkeit: Die sofortige Verfügbarkeit Einheiten ermöglicht eine schnelle Umsetzung und Vermarktung!

5. Technische Daten

- Heizung: Das Objekt ist an die Fernwärme angeschlossen.

- Strom: Bereits vorhanden und funktionsfähig.

- Internet: Gute Abdeckung durch A1 und Magenta, ermöglicht moderne Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

6. Kontakt und Besichtigung

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns unter folgenden Kontaktdaten:

Ihr Ansprechpartner: Gregor Andrekowitsch

Telefon: +43/660/44 93 969

E-Mail: vermittlung@immo-kollektiv.at

Haftungsausschluss: Informationsstand aus beiliegenden Unterlagen herangezogen. Änderungen und Abweichungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap