

**Attraktives Investitionsobjekt: Vielseitiges Zinshaus mit
Potenzial in der Kärntnerstraße – Ihr zukünftiger
Firmenstandort zum Kauf**



Objektnummer: 5162/1014

Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kärntner Straße 423
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Nutzfläche:	390,00 m²
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	439.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Patrik Nebel

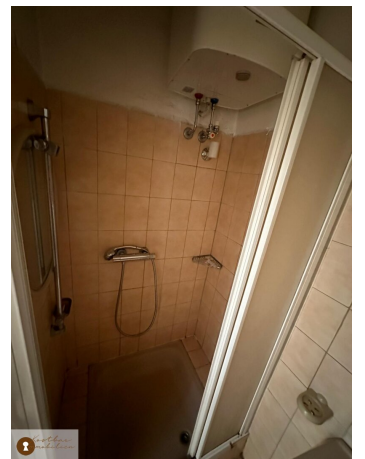
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

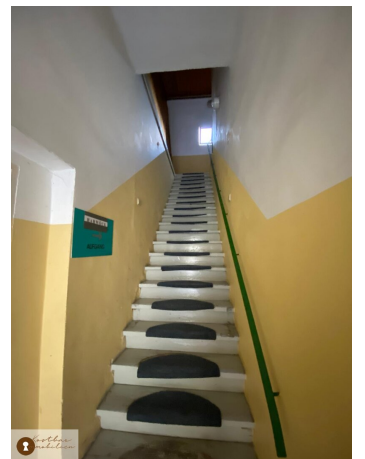
T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

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





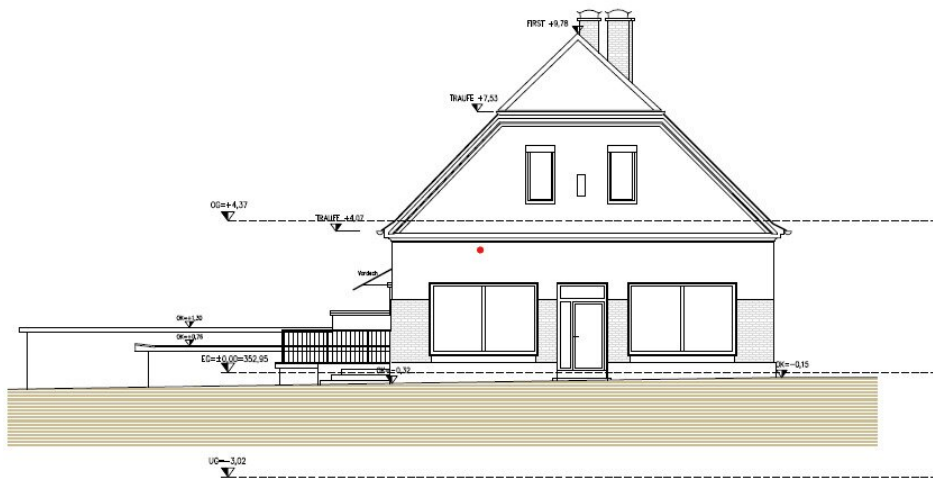






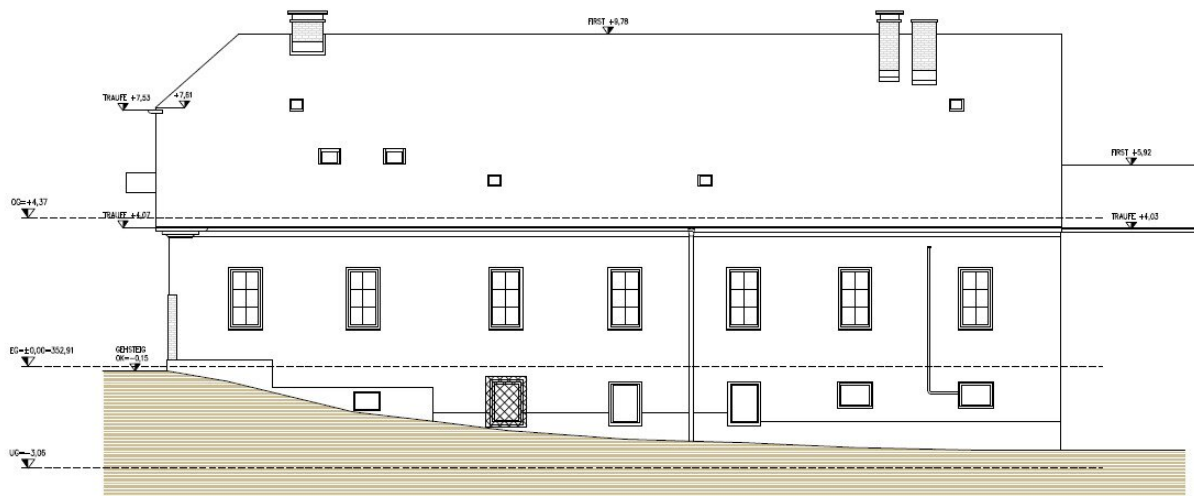






BESTANDSPLAN

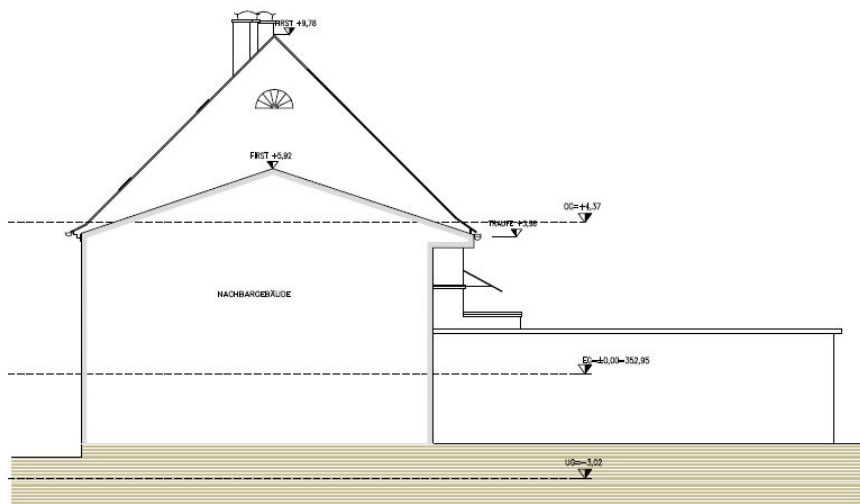
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz



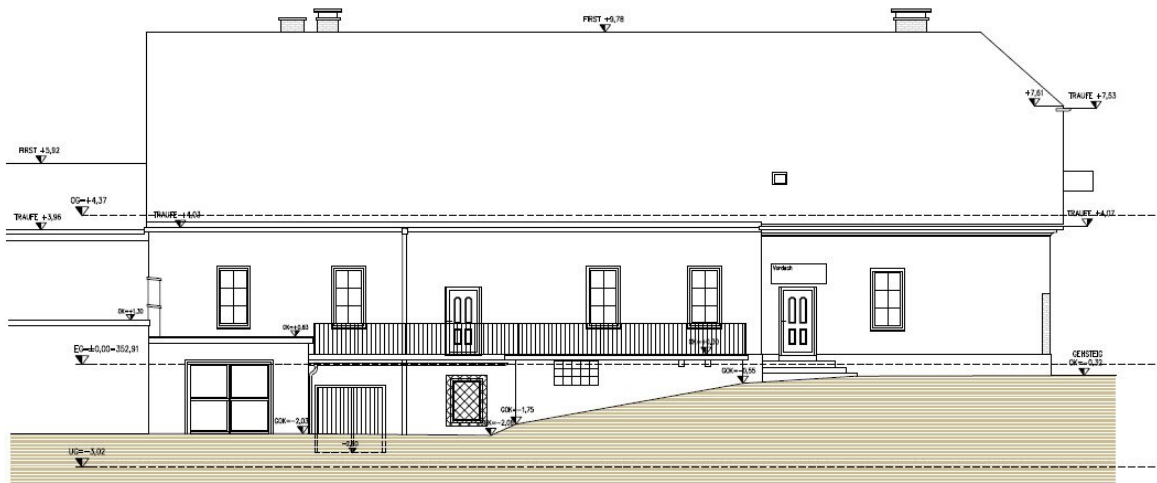


BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:

Ansicht Osten



BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz





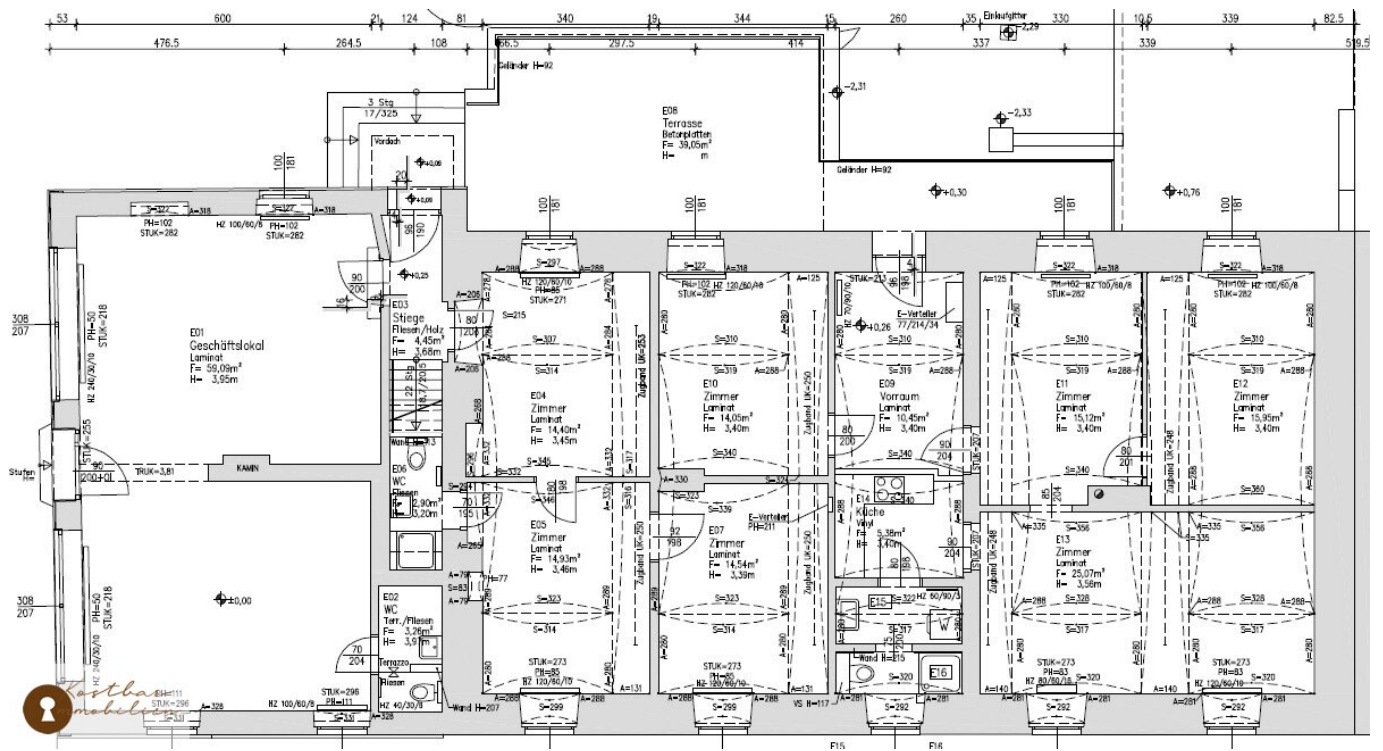
BESTANDSPLAN

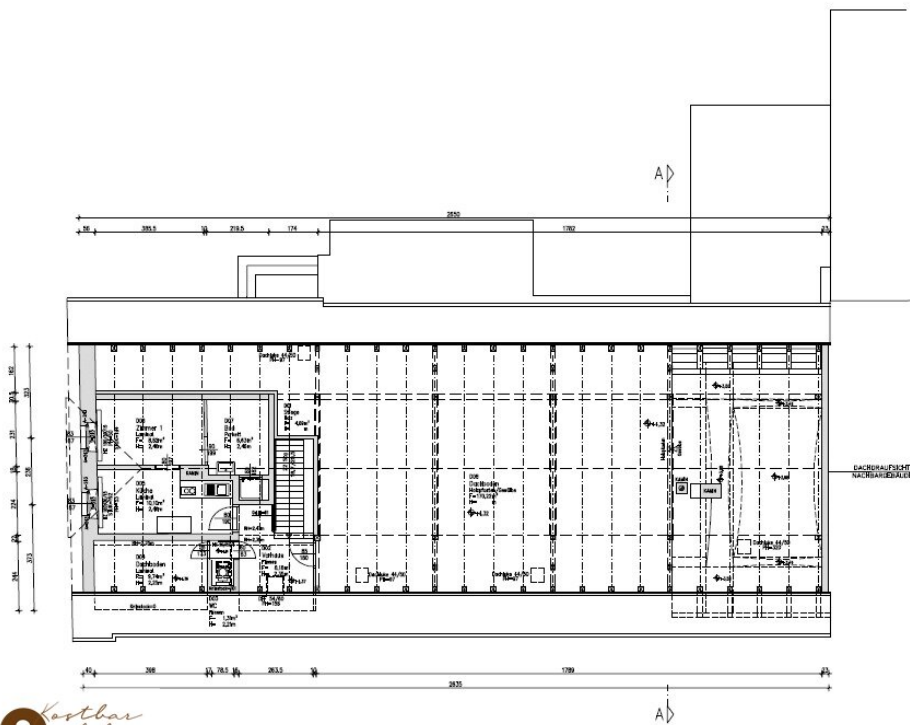
Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:
Grundriss Untergeschoß

Datum:	17.10.2022	Maßstab:	1:100	Plannummer:	G_KÄRN_001	Gez:	MK
--------	------------	----------	-------	-------------	------------	------	----

Planverfasser:
GAD-STUDIO
Ing. Manfred Kainz
A-8042 Graz, Wolfenlofer Hauptstraße 118a
Tel. Fax: 0316/42523 mobil: 0676/4120567
mail: cad.kainz@studnet.at www.kainz-cad.at





BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planname:

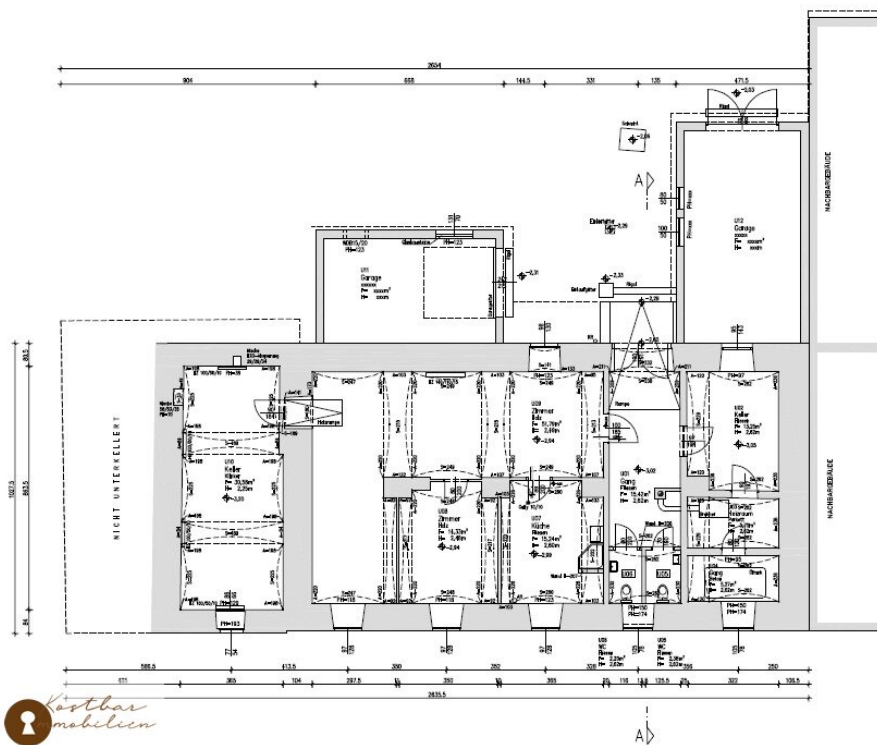
Grundriss Dachgeschoß

Datum:	Masstab:	Plannummer:	Gez:
17.10.2022	1:100	GL_KÖRN_003	MK

Planverfasser:

cad-studio
Ing. Manfred Kalnz
A-6042 Graz, Wallendörfer Hauptstraße 118a
Tel. Fax: 0316/42023 mob: 0676/4120567
mailto:cad-studio@stern.at www.kalnzcad.at





BESTANDSPLAN

Wohnhaus
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

Planinhalt:
Grundriss Untergeschoß

Datum	Maßstab	Plannummer	Gez.
17.10.2022	1:100	G_KÄRN_001	MK

Planverfasser:
csc-studio
Ing. Manfred Kalnz
A-6042 Graz, Wallnerstraße 118a
Tel. Fax: 0316/42533 mobil: 0676/4125567
mailto:csc.kalnz@utanet.at www.kalnzcsc.at

Objektbeschreibung

**KOSTBAR IMMOBILIEN präsentiert: Ein Juwel im Herzen von Graz
– Das Zinshaus, das Träume Wirklichkeit werden lässt!**

Ihre Chance auf eine Top-Immobilie in toller Lage!

Dieses vielseitige Gebäude in der Kärntnerstraße 423 ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebens- und Business-Hub, der auf Sie wartet. Ob als innovativer Firmenstandort, lukratives Investment oder modernes Wohnprojekt – hier ist alles möglich!

Ein Blick auf die Highlights:

Großzügige Flächen:

- **Wohn- und Geschäftsfläche im Erdgeschoss: ca. 210 m² – Raum für Innovation und Komfort!**
- **Keller- und Lagerraum: ca. 155 m² – perfekte Infrastruktur für Ihr Business oder Ihre Privatsphäre!**
- **Geschäftsräume: 65 m² – derzeit befristet vermietet bis März 2026**
- **Wohnung 1: 91 m² – befristet vermietet bis August 2025**

- **Wohnung 2: 47 m² – aktuell leerstehend – vielseitig nutzbar, z.B. als Büro, Atelier oder Apartment!**
- **Dachgeschoss: 30 m² Wohnung (derzeit leerstehend) + 190 m² Rohdachboden – Ihr zukünftiges Projekt!**

Parken:

- **Zwei Garagen vermietet plus 6 Parkplätze – Komfort und Bequemlichkeit inklusive!**

Technische Ausstattung:

- **Heizung: Ölheizung – solide, bewährte Technik!**
- **Energieausweis vorhanden – alle Details auf Anfrage!**

Besondere Chancen:

- **Aufstockung und Dachbodenausbau möglich – gestalten Sie Ihr Meisterstück!**
- **Potenzial für eine Erweiterung der Nutzfläche – grenzenlose Möglichkeiten!**

Preis & Details:

- **Kaufpreis: € 439.000,-**
- **Nutzfläche gesamt: 390 m²**
- **Grundstücksfläche 610 m² (Bauland)**

Diese Immobilie vereint historische Substanz mit modernem Ausbaupotenzial – perfekt für Investoren, Entwickler oder Familien, die Großes vorhaben! Das Gebäude verspricht nicht nur eine solide Wertanlage, sondern auch kreative Entfaltungsmöglichkeiten in einer der super Lage.

Ihr nächster Schritt zum Erfolg:

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Ob telefonisch unter +43 699 15915157 oder bequem via WhatsApp unter +436601692296. Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Objekt kennenzulernen und Ihre Zukunft zu gestalten!

? KOSTBAR IMMOBILIEN – Ihr Partner für außergewöhnliche Immobilien!

Wir freuen uns darauf, Sie bei uns willkommen zu heißen und gemeinsam Ihre Erfolgsgeschichte zu starten!

Zögern Sie nicht – Ihre Traum-Immobilie wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <175m

Klinik <4.600m

Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <5.275m
Höhere Schule <5.300m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <400m
Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <2.350m
Autobahnanschluss <900m
Bahnhof <450m
Flughafen <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap