Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten in beliebter Lage von Mariatrost - ein Platz für Ihre Ideen!

Objektnummer: 3159

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	209,18 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	46,08 m²
Heizwärmebedarf:	F 180,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Fallmann

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 664 4220866
H +43 664 4220866

Internisten
Med. Institut
Neurologe
20 m
IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE
BY REAL ASTHET

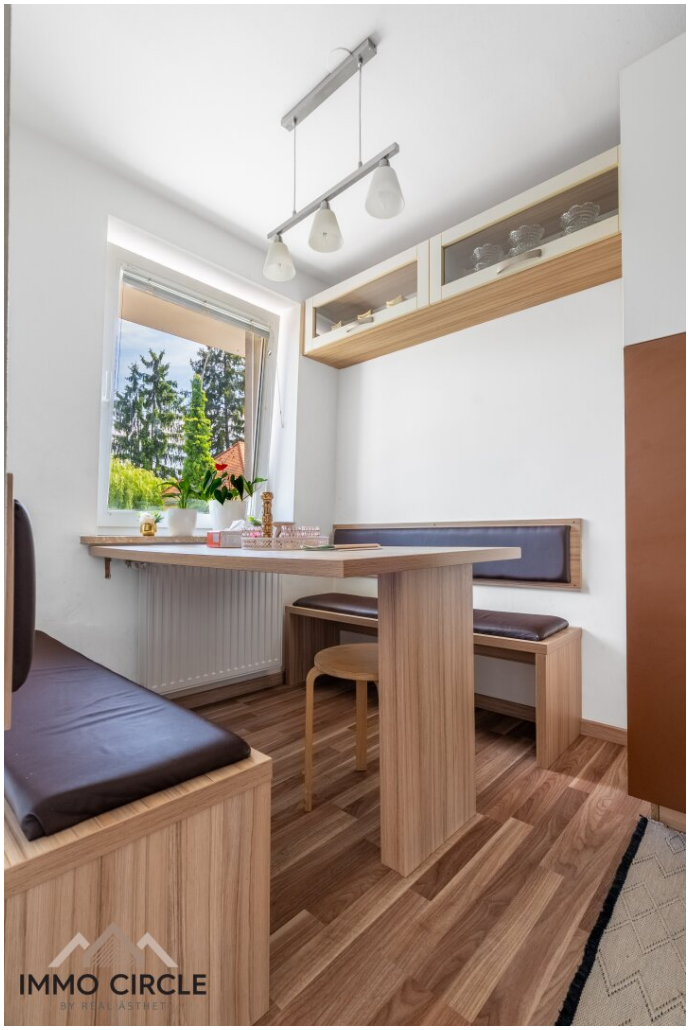
IMMO CIRCLE
BY REAL ASTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE


IMMO CIRCLE

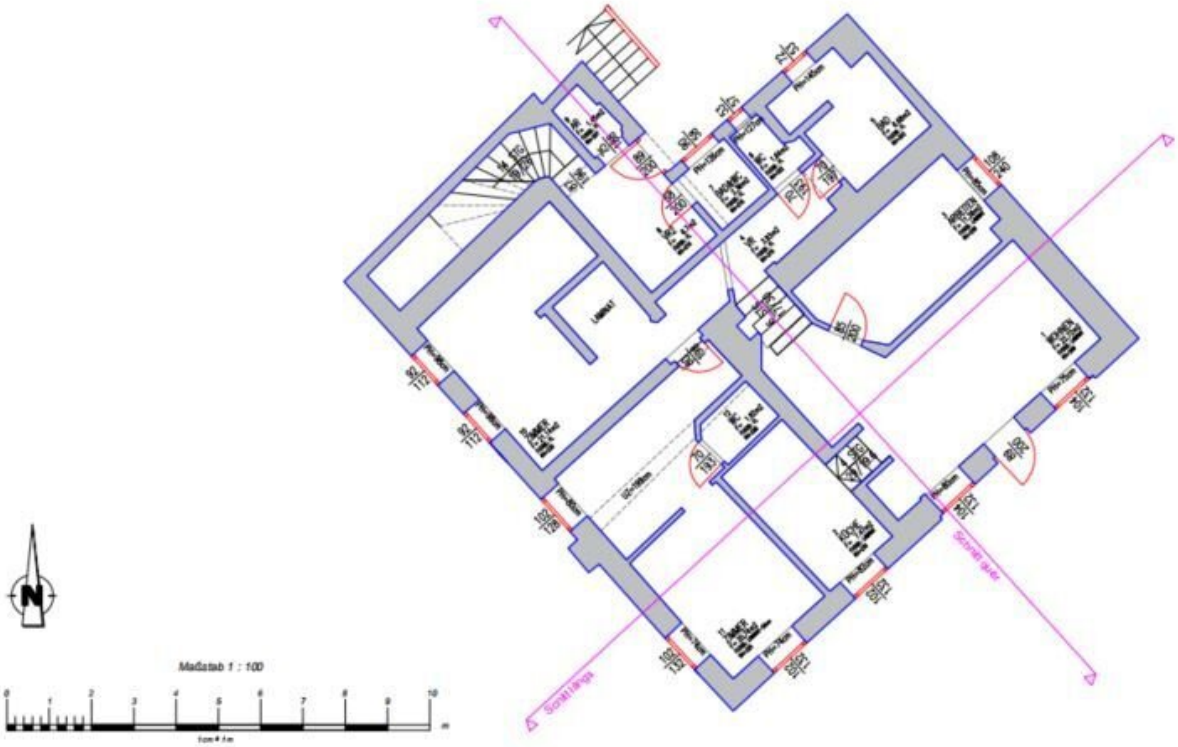
IMMO CIRCLE

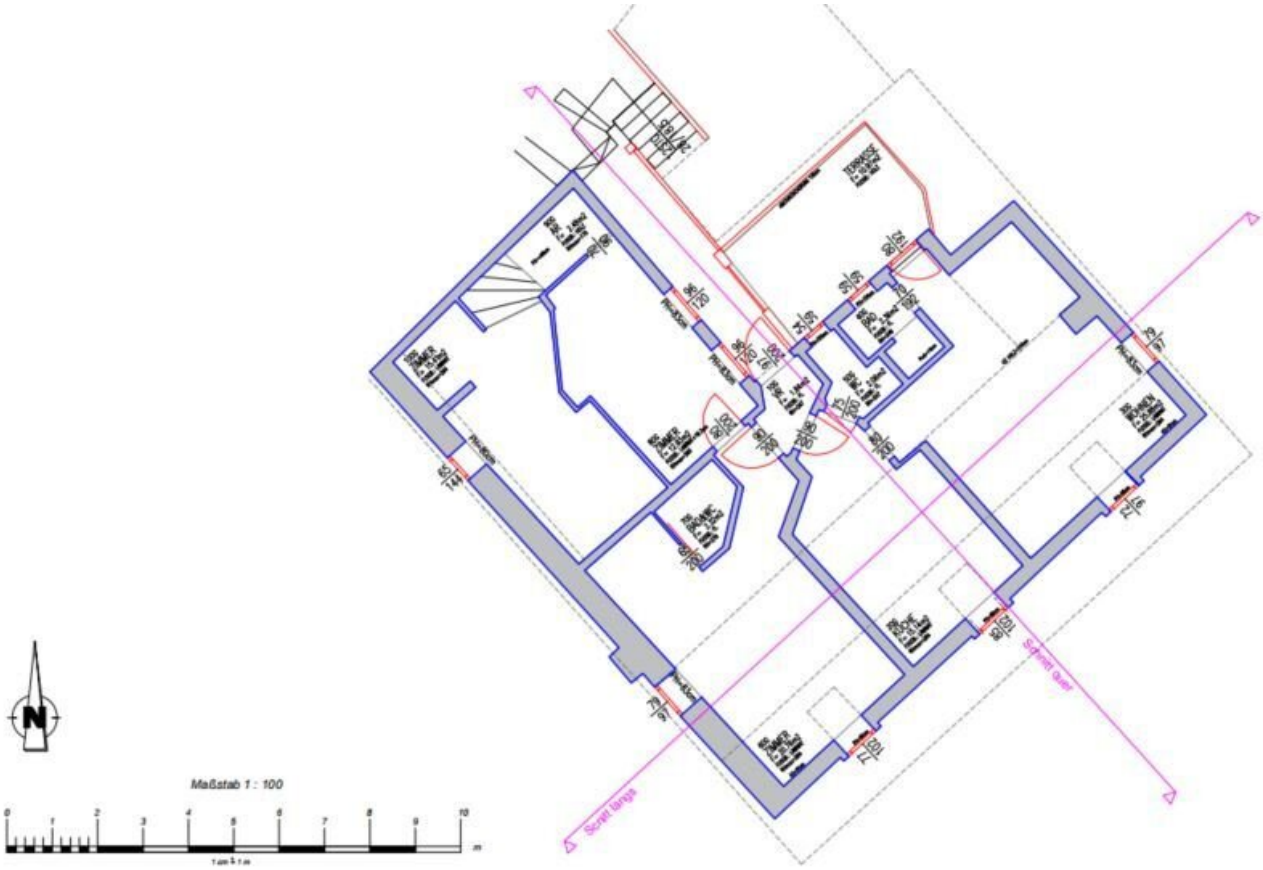
IMMO CIRCLE

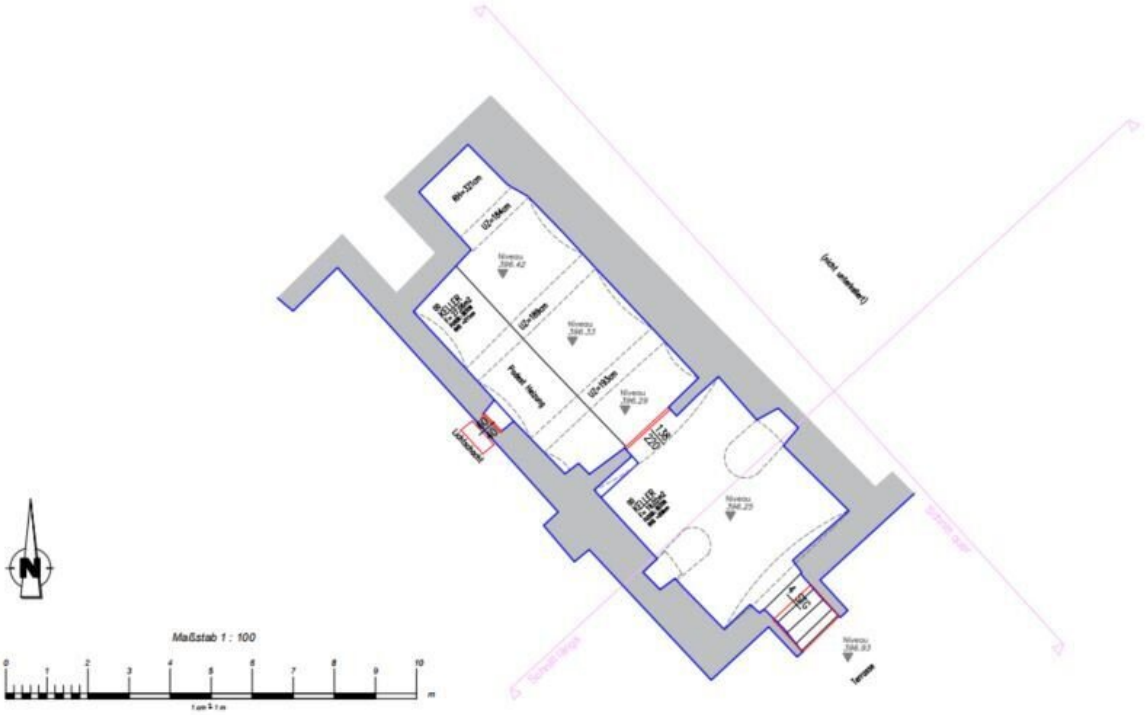
IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET

IMMO CIRCLE

IMMO CIRCLE


Maßstab 1 : 100
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
m
1cm = 1m


Maßstab 1 : 100
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
m
Schnitt lang
Schnitt quer


Maßstab 1 : 100
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
m
N

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Wohnhaus in ruhiger Lage entlang der Mariatroster Straße bietet auf **ca. 210 m² Wohnnutzfläche**, **aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss**, großzügige Raumverhältnisse mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Eigennutzer mit zusätzlichem Mietertrag oder für Investoren mit Blick auf künftiges Entwicklungspotenzial.

Das **Erdgeschoss** umfasst **108 m²** und ist derzeit **befristet vermietet**. Die monatlichen **Nettomieteinnahmen betragen € 725**. Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, einen großzügigen Wohnbereich, eine Küche, drei Zimmer, zwei Badezimmer (jeweils mit WC), einen Abstellraum sowie eine zur Wohnung gehörende Terrasse. Die **Beheizung** dieses Geschoßes erfolgt **mittels Ölheizung**.

Das **Obergeschoss** bietet eine **Fläche von etwa 102 m²** sowie eine zusätzliche **Terrasse mit ca. 11 m²**. Auch hier stehen ein Vorraum, Küche, Wohnbereich, ein separates WC, ein Badezimmer, drei weitere Zimmer sowie ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung.

Die **Beheizung** erfolgt **mittels Strom**, ergänzt durch einen Kamin – laut aktuellem Rauchfangkehrerbefund sollte dieser saniert bzw. neu verputzt werden. Aufgrund seiner Struktur bietet das Obergeschoss attraktives Potenzial für eine umfassende Neugestaltung oder Zusammenlegung der Einheiten.

Das Haus ist **teilweise unterkellert**, wobei der **Keller** eine Fläche von **ca. 46 m²** aufweist – ideal für Lager- oder Technikräume.

Am Grundstück befinden sich **drei KFZ-Abstellplätze**, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Diese Liegenschaft bietet eine **interessante Kombination aus bestehender Rendite und Entwicklungspotenzial** – ideal für Investoren, Eigennutzer mit Zukunftsvision oder Projektentwickler.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ich freue mich darauf Ihnen nähere Details zu erzählen.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap