

Zinshaus mit Entwicklungspotential im Trendviertel Graz-Lend



Objektnummer: 961/35767

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 04. Bez.: Lend
Nutzfläche:	477,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Strauß

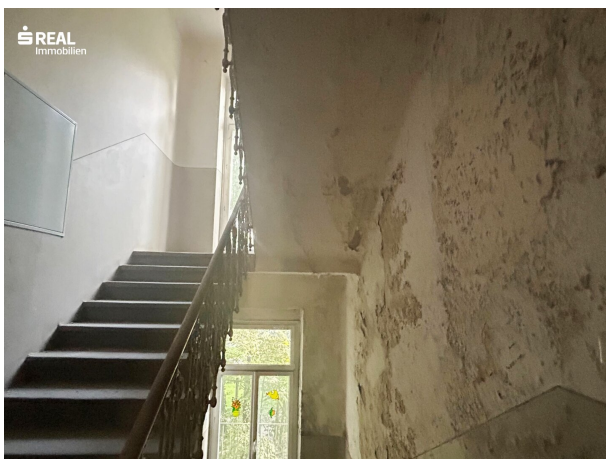
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

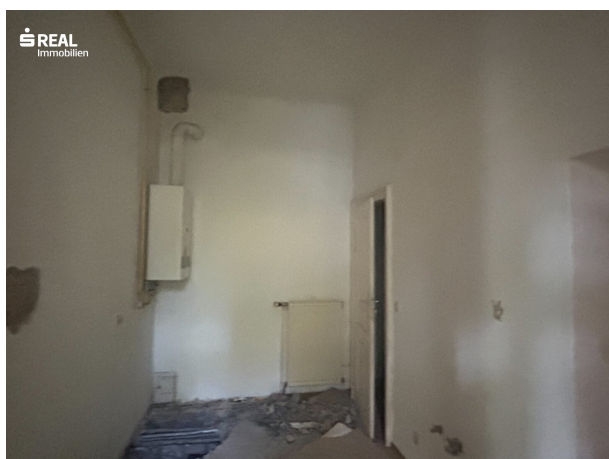
T +43 (0)5 0100 - 26403
H +43 664 78098022

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







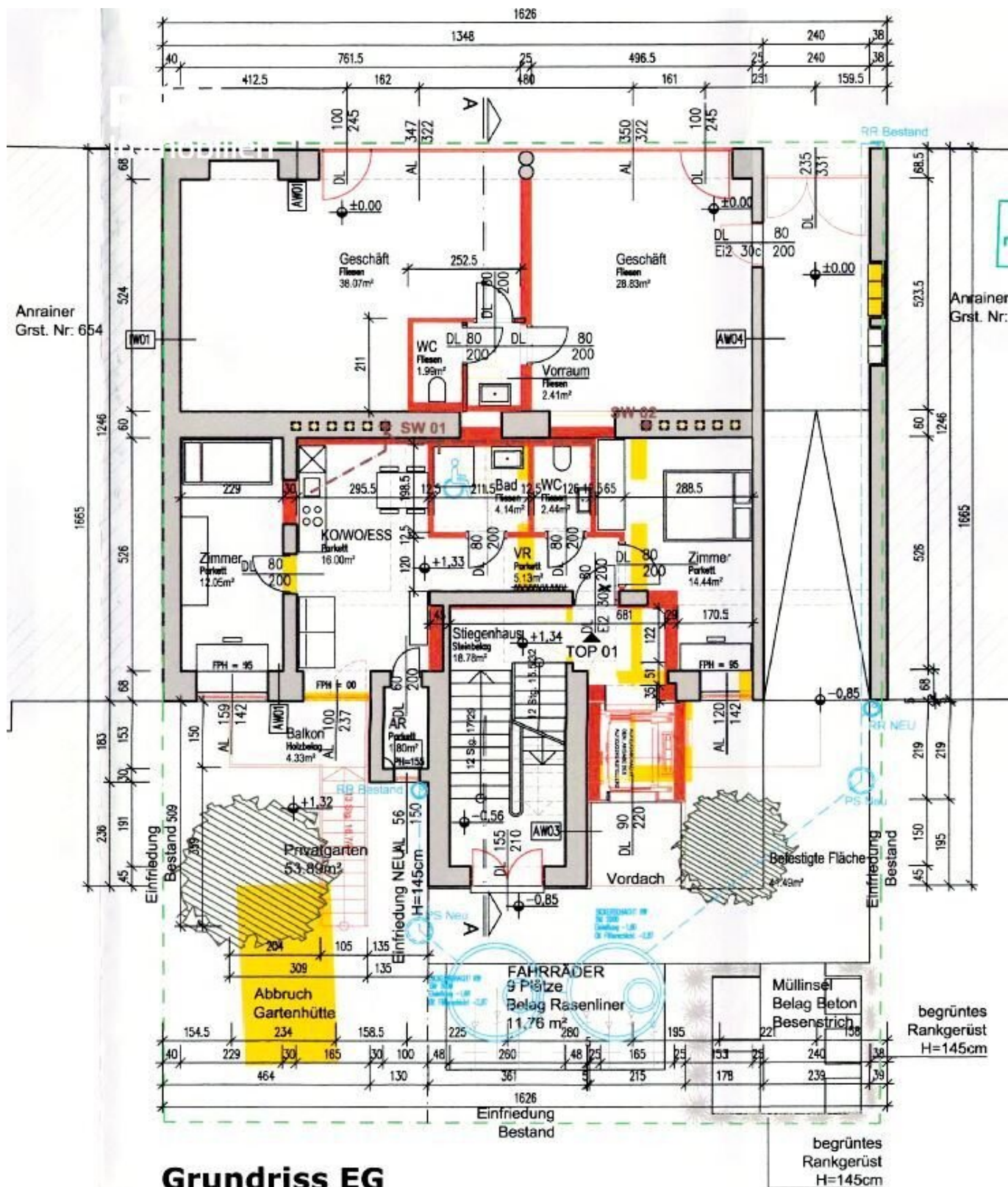


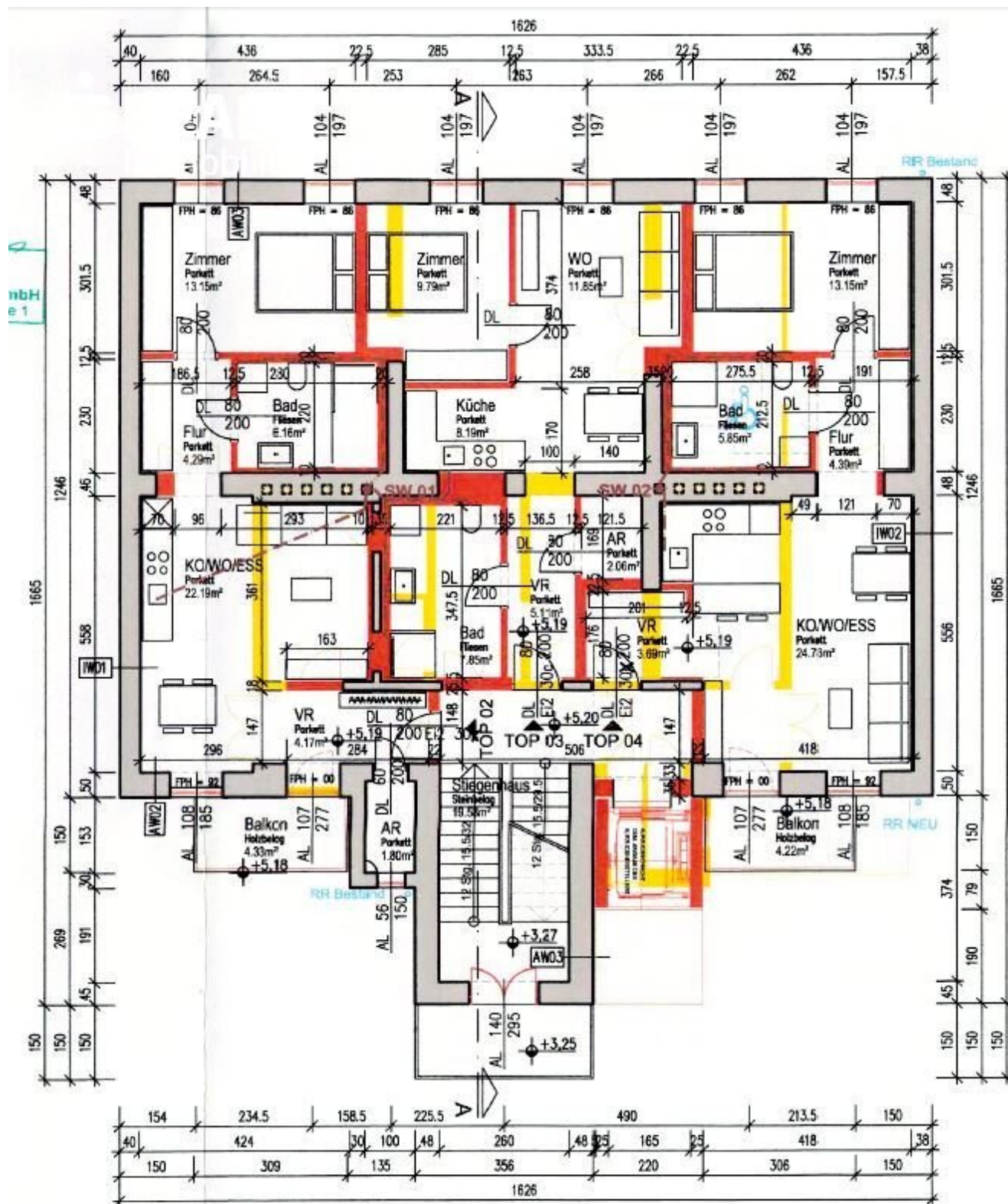


REAL
Immobilien

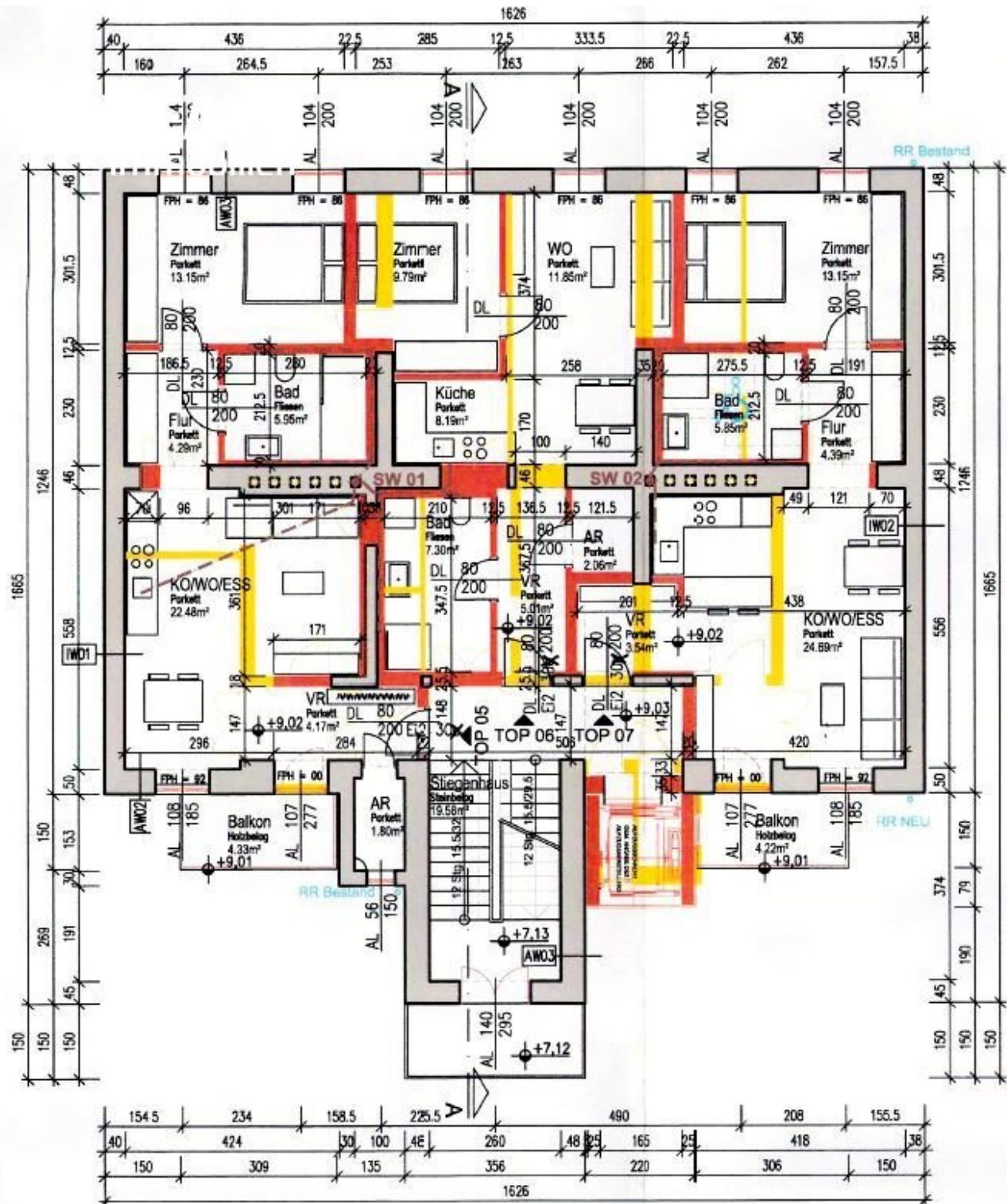


Mitglied des
immobilienring.at

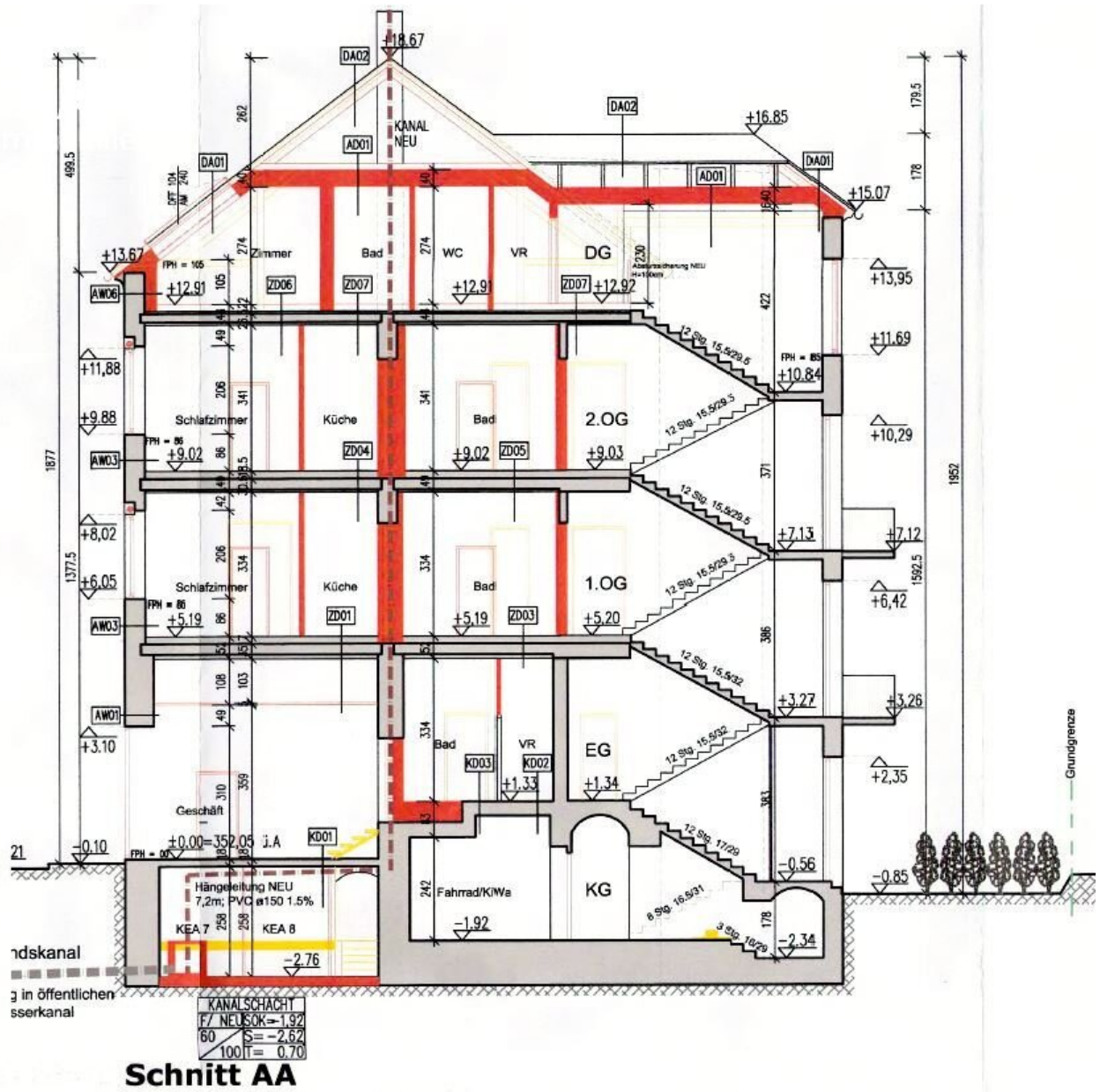




Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Bezirk Graz-Lend in unmittelbarer Nähe zum Lendplatz und wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Trendviertel Lend ist besonders durch kulturelle Angebote sowie gastronomische Lokale geprägt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind direkt in der Keplerstraße und am Lendplatz gegeben. An dieser befinden sich auch ein Gymnasium und eine Mittelschule. Der Standort erfüllt somit bestens alle Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

Das gemischt genutzte Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie aus einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die gesamte Nutzfläche weist derzeit ca. 477 m² auf. Die Geschäftsfläche im EG ist wie das ganze Objekt bestandsfrei und weist daher ein großzügiges Entwicklungspotential auf.

Der derzeitige Zustand ist als schlecht einzustufen. Ein Bescheid über eine Baubewilligung mitsamt der genehmigten Einreichplanung liegen vor. Mit dem Bau wurde gemäß Baustellenausweis begonnen.

Es ist geplant die Geschäftsfläche im EG zu verkleinern und in Ausrichtung Hof eine barrierefreie Wohnung herzustellen.

In den Obergeschossen ist die umfassende Sanierung für Wohnflächen geplant. Das Dachgeschoss soll dabei ebenfalls für 2 Wohnungen umgebaut werden. Im Hofbereich wird im Rahmen des Umbaus ein Lift zur Erschließung der Obergeschosse errichtet.

Das Objekt weist einen sehr hohen Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau auf.

Grundfläche: 357 m²

Widmung/Dichtung: KG+WA(EA) (Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss) / 0,8-2,5

Vermietungsgrad: bestandsfrei

Wärme: Feststoffheizung pro Top, Gas und Fernwärme möglich

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.