

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	332,04 m <sup>2</sup>
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
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.

















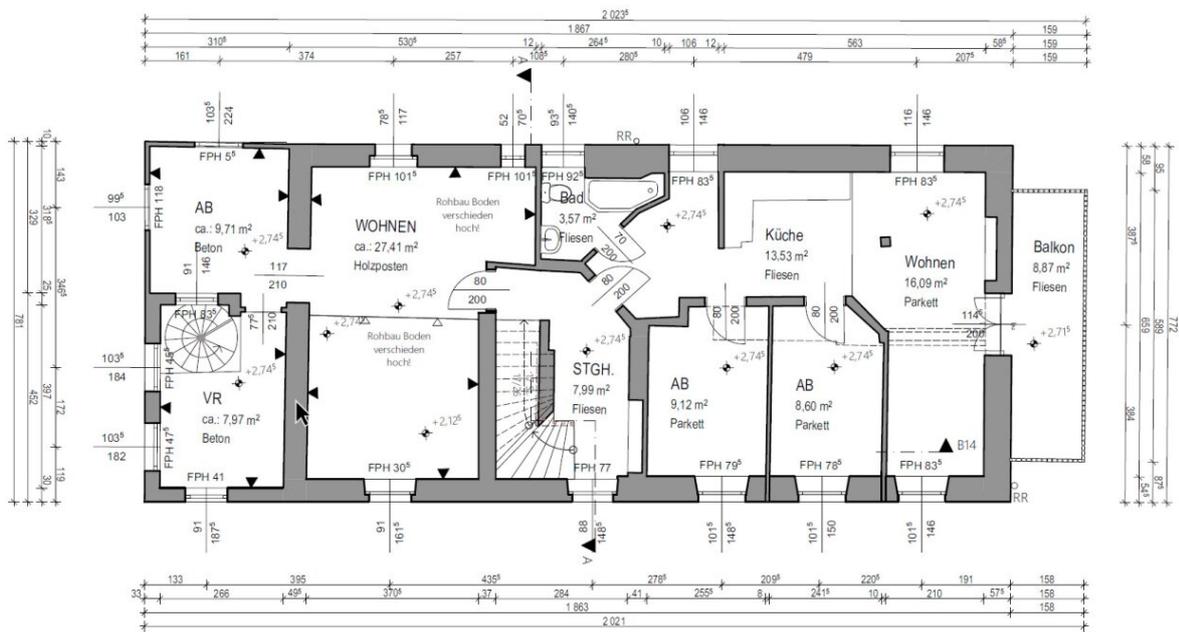






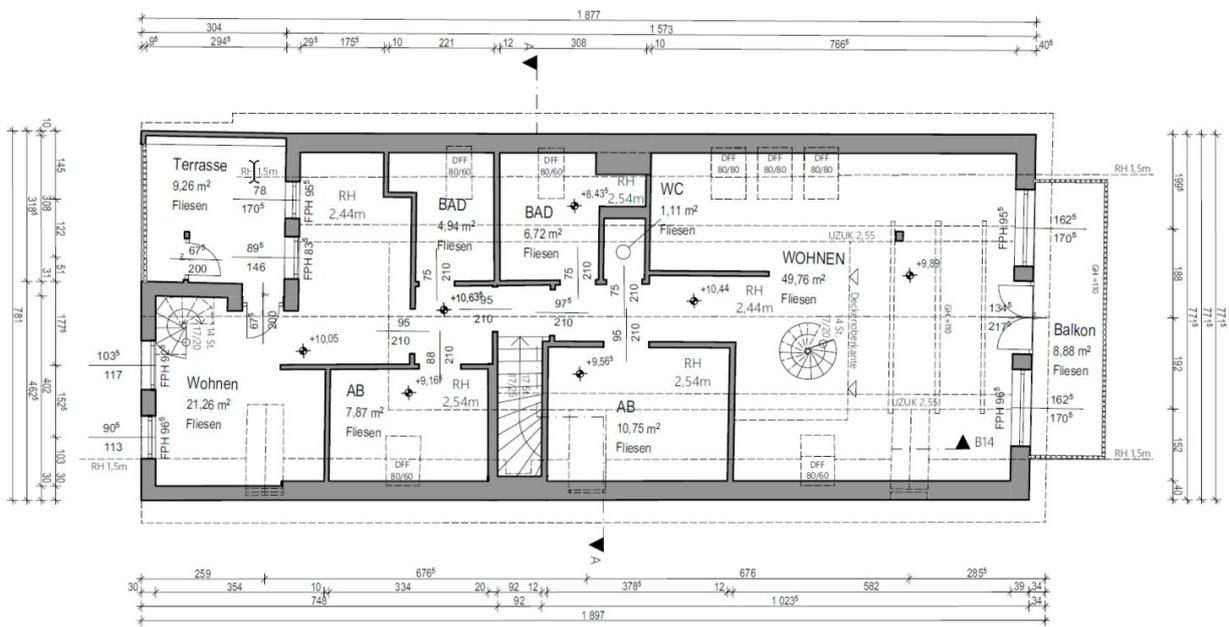
Edgeschoss

1:100



1. Obergeschoss

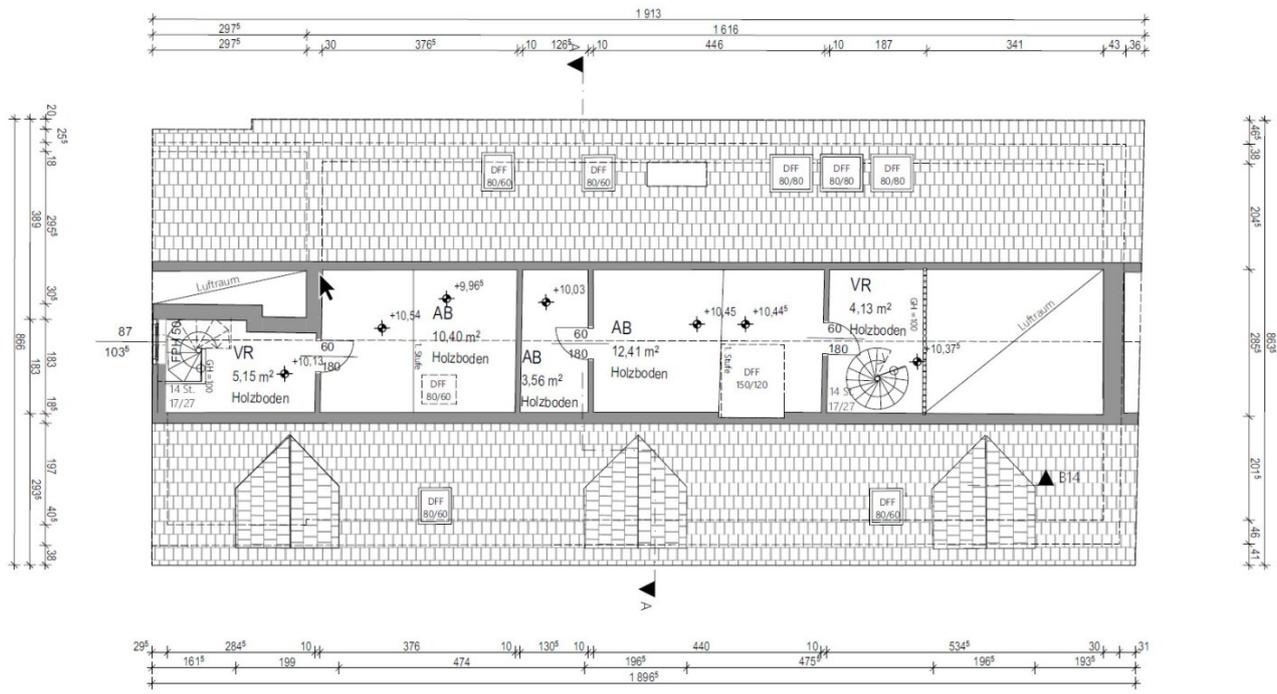
1:100



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 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche:** ca. 295 m<sup>2</sup> (6 Einheiten)

**Freiflächen:** 3 Stück (2 Balkone, 1 Terrasse) mit 25,5 m<sup>2</sup>

**Nutzungsstand:** Alle Einheiten unbewohnt/Leerstand

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

**Parkplätze:** Stellplatzfläche von 46 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis:** 399.000 € (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 m<sup>2</sup>

- **Wohnung 2 (EG):** 49,33 m<sup>2</sup>

- **Wohnung 3 (1. OG):** 47,75 m<sup>2</sup>

- **Wohnung 4 (1. OG):** 52,63 m<sup>2</sup> + 8,4 m<sup>2</sup> Balkon

- **Wohnung 5 (2. OG):** 37,18 m<sup>2</sup> + 16,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im DG + 8,7 m<sup>2</sup> Terrasse

- **Wohnung 6 (2. OG):** 71,09 m<sup>2</sup> + 17,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche im DG + 8,4 m<sup>2</sup> 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](tel:+436604493969)

**E-Mail:** [vermittlung@immo-kollektiv.at](mailto: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