

## Anlageobjekt in guter Lage



**Objektnummer: 961/34850**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8054 Graz                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 248,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>WC:</b>                           | 5                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 10                                |
| <b>Keller:</b>                       | 158,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 232,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,78                              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 415.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 472,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

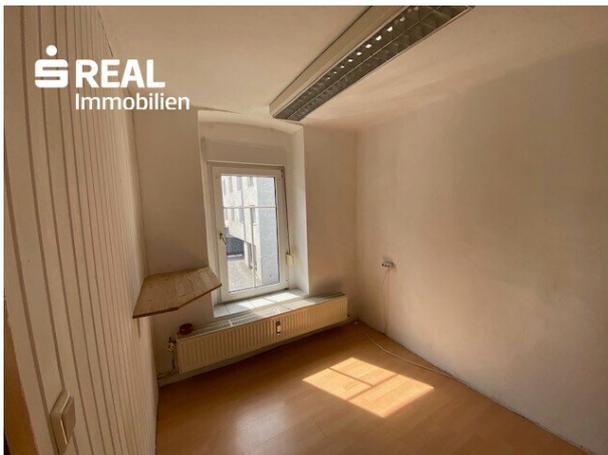


### Michaela Rettenbacher

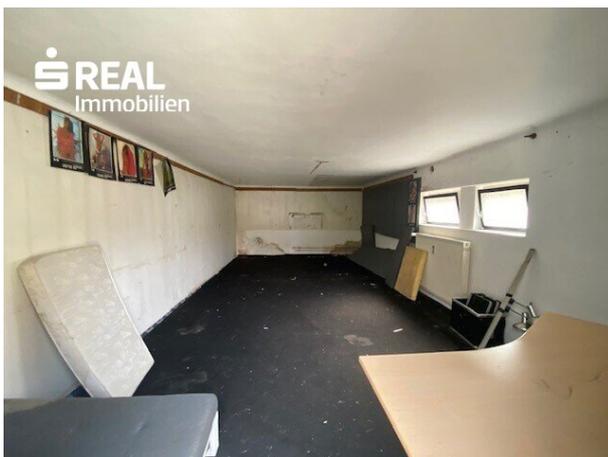
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405

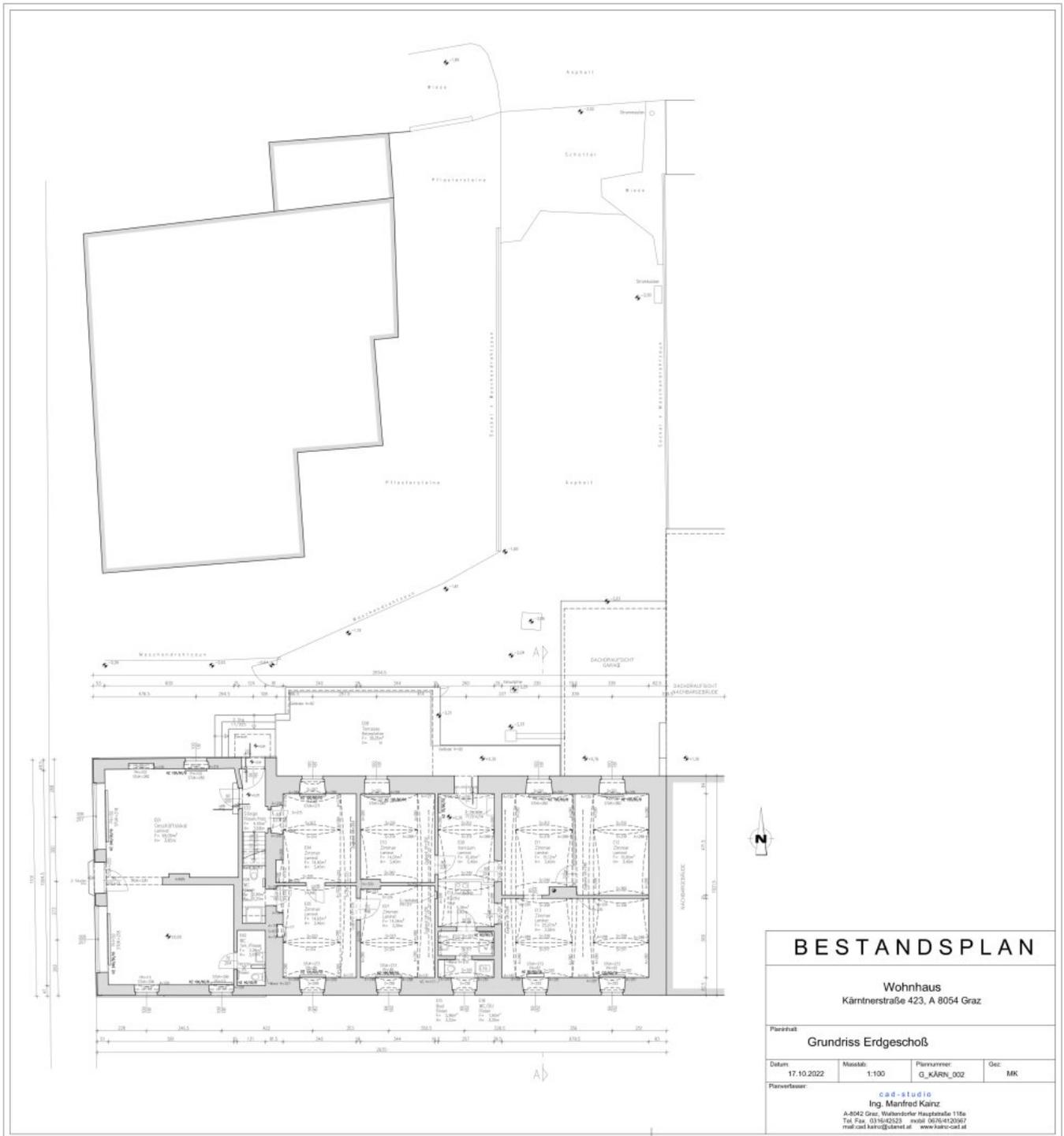












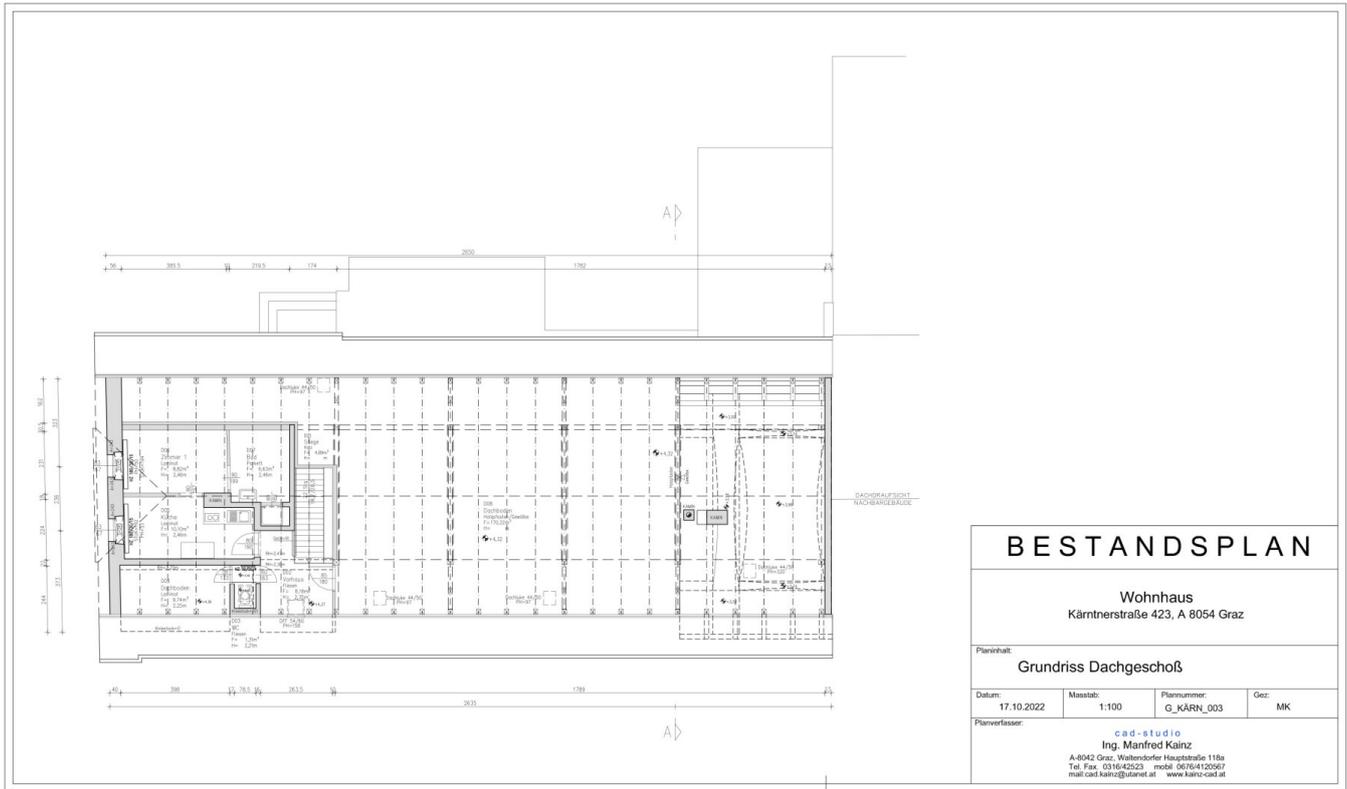
**BESTANDSPLAN**

Wohnhaus  
Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz

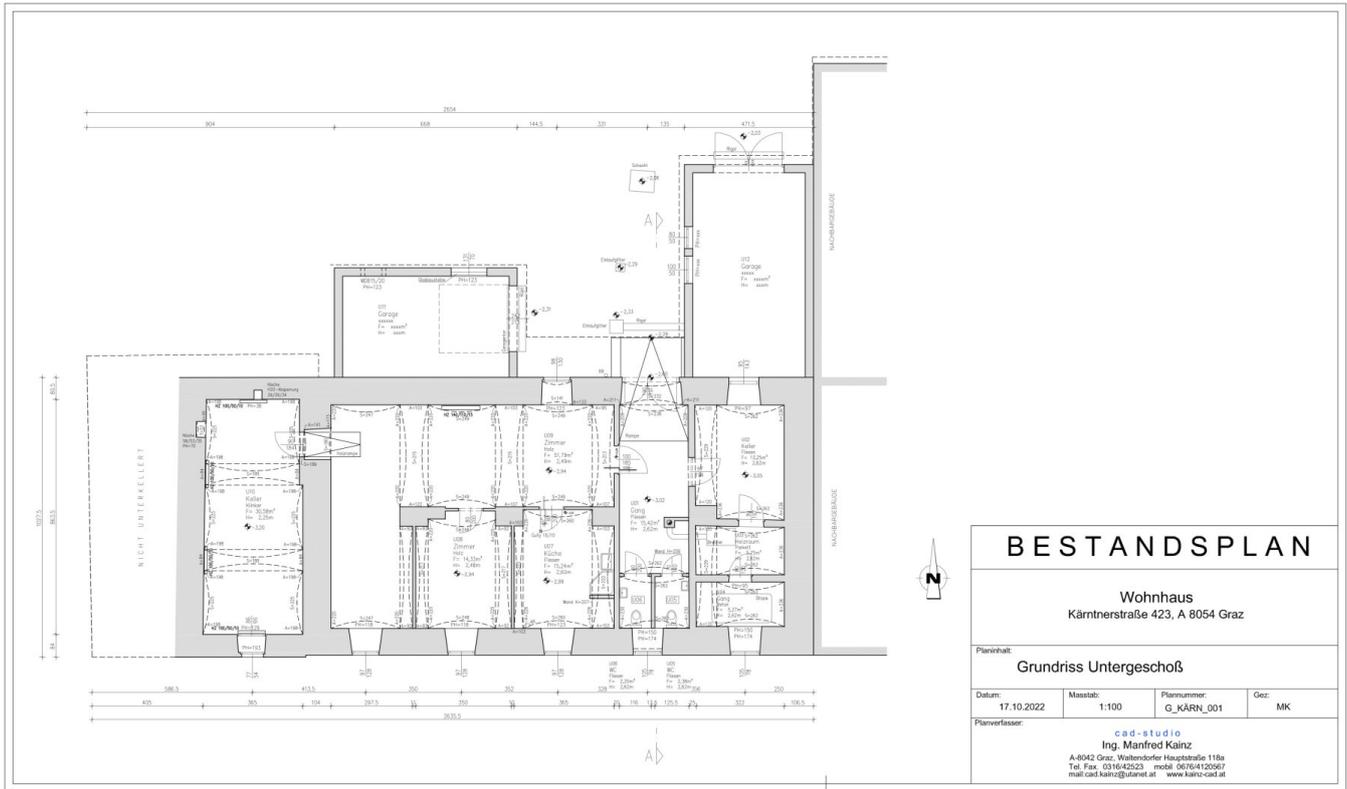
Planzustand  
**Grundriss Erdgeschoß**

|                      |                  |                           |            |
|----------------------|------------------|---------------------------|------------|
| Datum:<br>17.10.2022 | Mastab:<br>1:100 | Plannummer:<br>G_KÄRN_002 | Gez:<br>MK |
|----------------------|------------------|---------------------------|------------|

Planverfasser:  
**cab-studio**  
 Ing. Manfred Käinz  
 A-8042 Graz, Weberstorfer Hauptstraße 118a  
 Tel. Fax 031642523 mobil 06764120967  
 mail cab.katrog@tinet.at www.katrog-cad.at



|  |          |             |       |
|--|----------|-------------|-------|
| <b>BESTANDSPLAN</b>  |          |             |       |
| Wohnhaus<br>Kärntnerstraße 423, A 8054 Graz  |          |             |       |
| Planinhalt:<br><b>Grundriss Dachgeschoß</b>  |          |             |       |
| Datum:   | Maßstab: | Plannummer: | Gez.: |
| 17.10.2022   | 1:100    | G_KARN_003  | MK    |
| Planverfasser:<br>ced-studio<br>Ing. Manfred Kainz<br>A-8043 Graz, Wolfenlofer Hauptstraße 118a<br>Tel. Fax 031642523 mobil 06764120967<br>mail.ced.kainz@cednet.at www.kainz-cad.at |          |             |       |



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem Anlageobjekt mit einer Gewerbeeinheit und 3 Wohnungen samt großem Lager, Garage und vielen Parkplätzen?**

**Dann haben wir genau das Richtige für Sie am Ende der Kärntner Straße in Graz!**

Die Lage des Hauses ist einfach perfekt. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie hier immer bestens vernetzt. Der nächste Bus ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Graz. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Kilometer entfernt, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen gelangen. Für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof ideal, um in kurzer Zeit in die umliegenden Städte zu gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die Ihren Alltag erleichtern. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn in der Umgebung gibt es sowohl Schulen als auch Kindergärten.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der **großzügige Gewölbe-Kellerbereich mit ca. 158 m<sup>2</sup>** der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist. Hier können Sie sich beispielsweise einen Hobbyraum oder ein Büro einrichten oder separat vermieten.

Zudem gibt es im OG noch **170 m<sup>2</sup> ausbaubaren Dachboden**.

Top 1, Wohnung, EG, 47 m<sup>2</sup>, Leerstand

Top 2, Wohnung, EG, 98 m<sup>2</sup>, Miete 979,44 €

Top 3, Wohnung, OG, 33 m<sup>2</sup>, Leerstand

Top 4, Geschäft, EG, 70 m<sup>2</sup>, Miete 756 €

Gesamtflächen 238 m<sup>2</sup> NFL

**Gesamtmiete derzeit: 1.735,44 €**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst  
von dieser Immobilie!**

**Wir beraten Sie auch gerne bezüglich Finanzierungen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

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.