

**| WOHNHAUS | GESCHÄFTSHAUS | NÄHE SCHLOSS  
EGGENBERG | GRAZER HAUPTBAHNHOF |  
RENDITEOBJEKT**



**Objektnummer: 1144395**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienthalgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	348,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 188,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 688 33 43  
H +43 660 688 33 43  
F +43 1 35 600 10

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

DECUS  
IMMOBILIEN



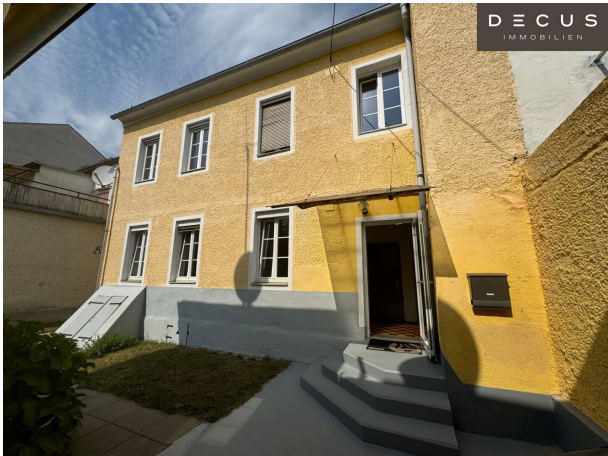
DECUS  
IMMOBILIEN



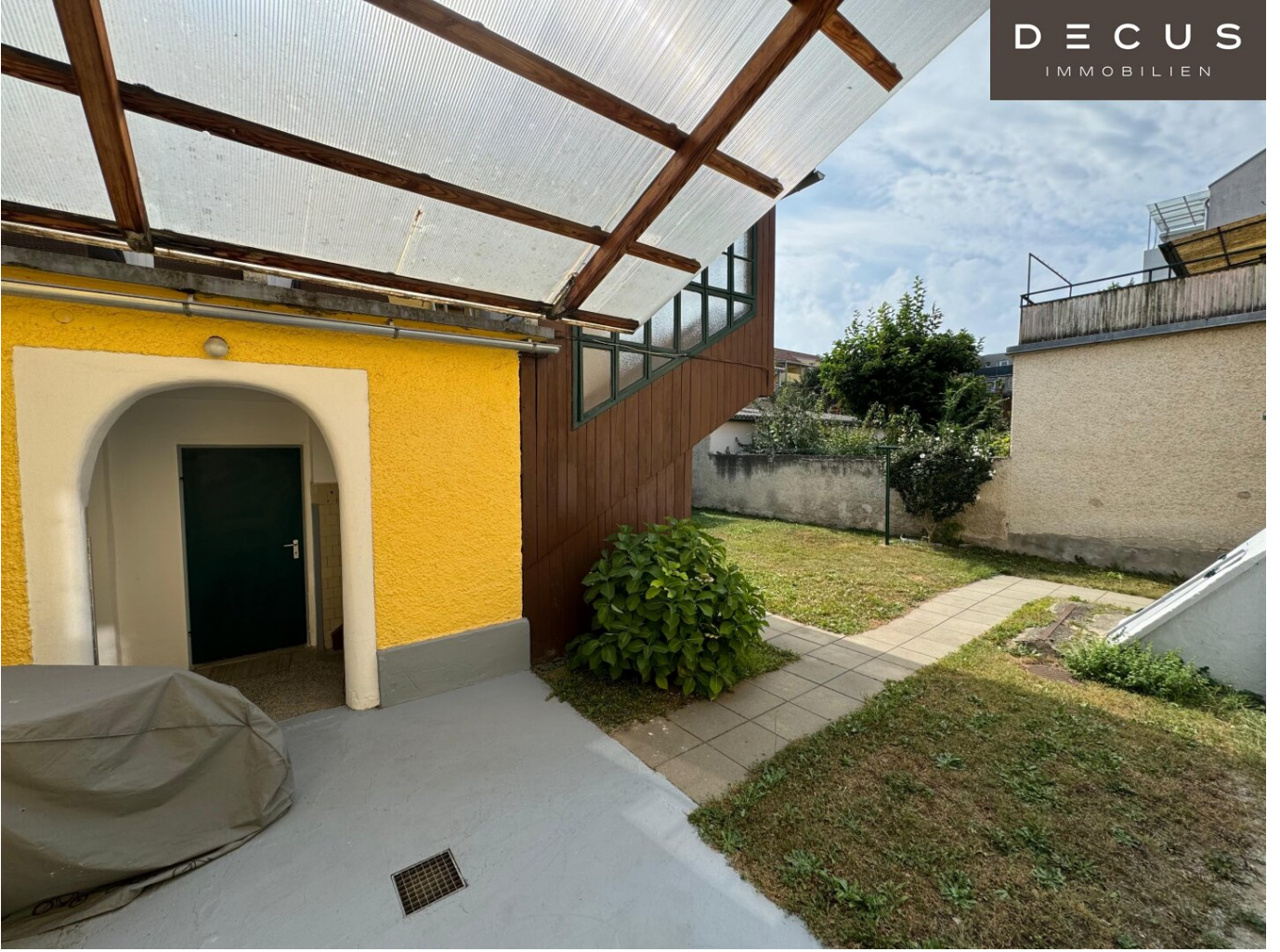
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



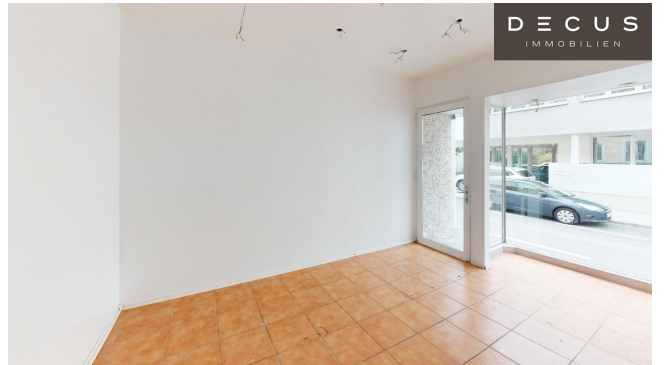
DECUS  
IMMOBILIEN

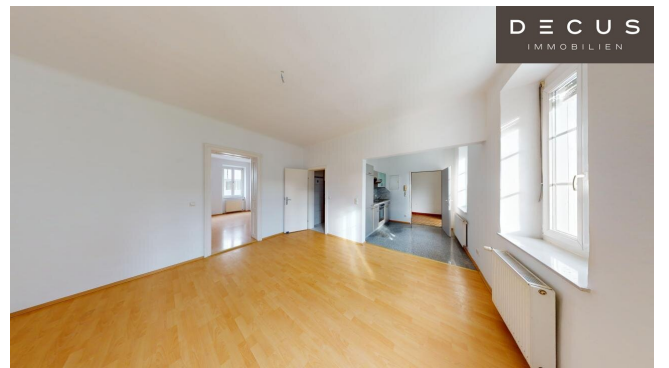
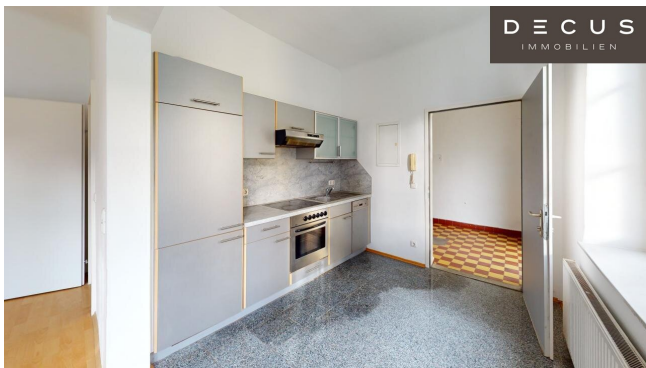
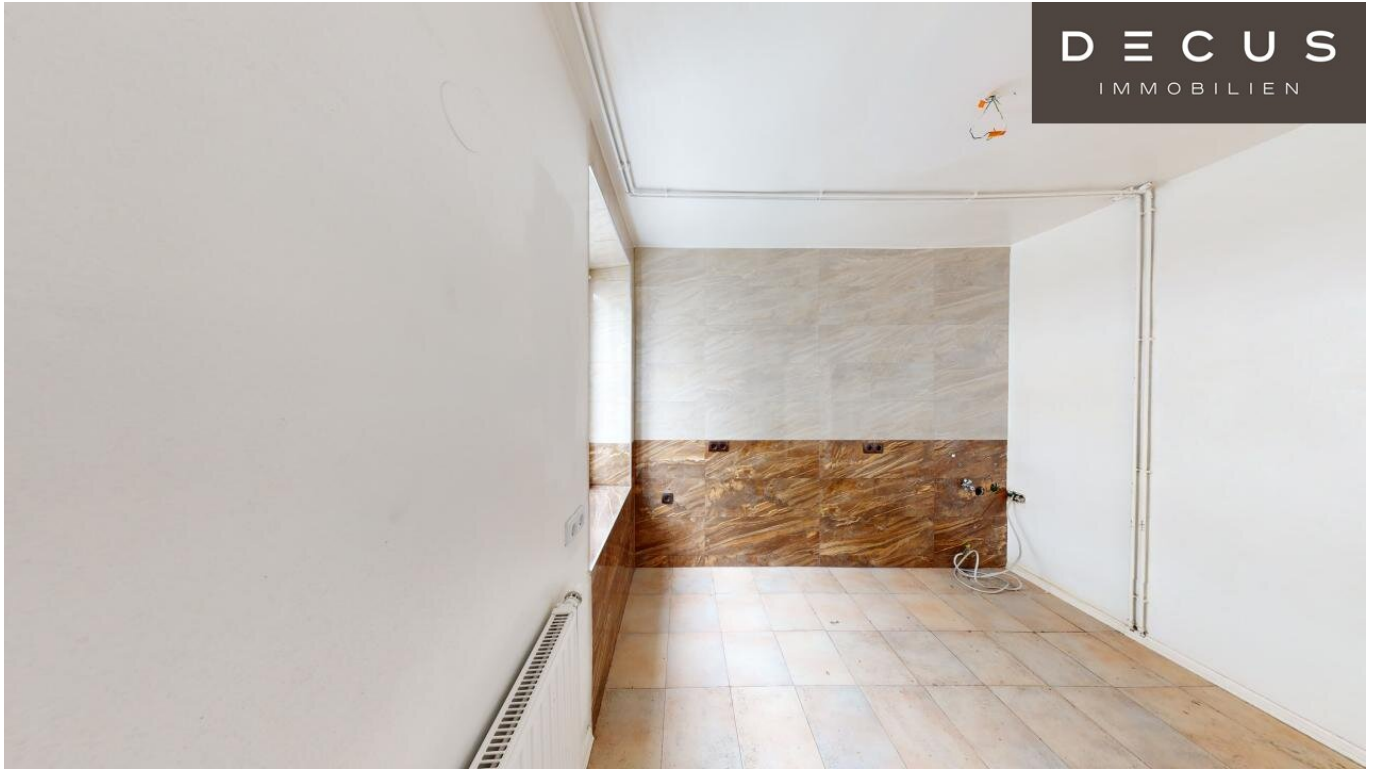


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

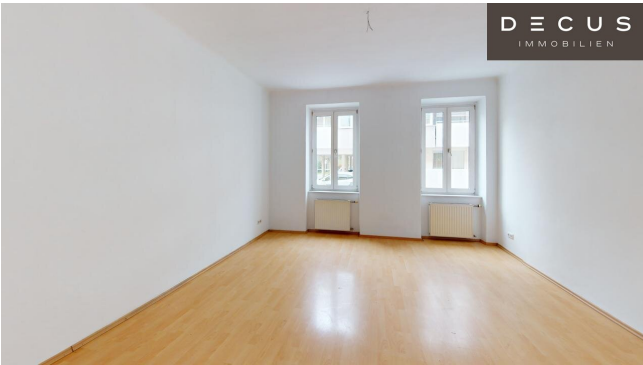




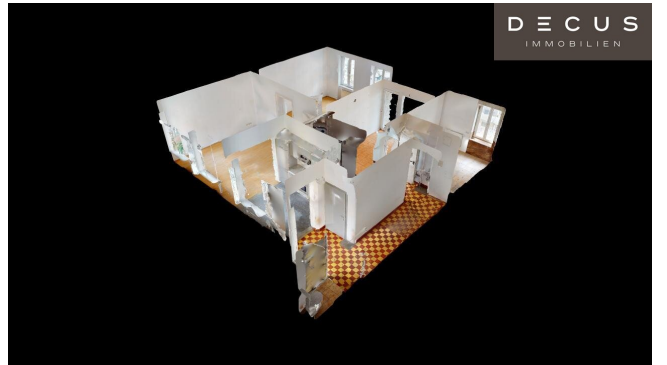
DECUS  
IMMOBILIEN

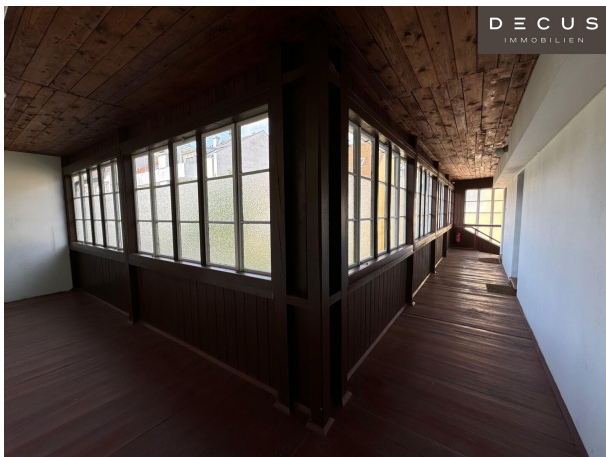


DECUS  
IMMOBILIEN

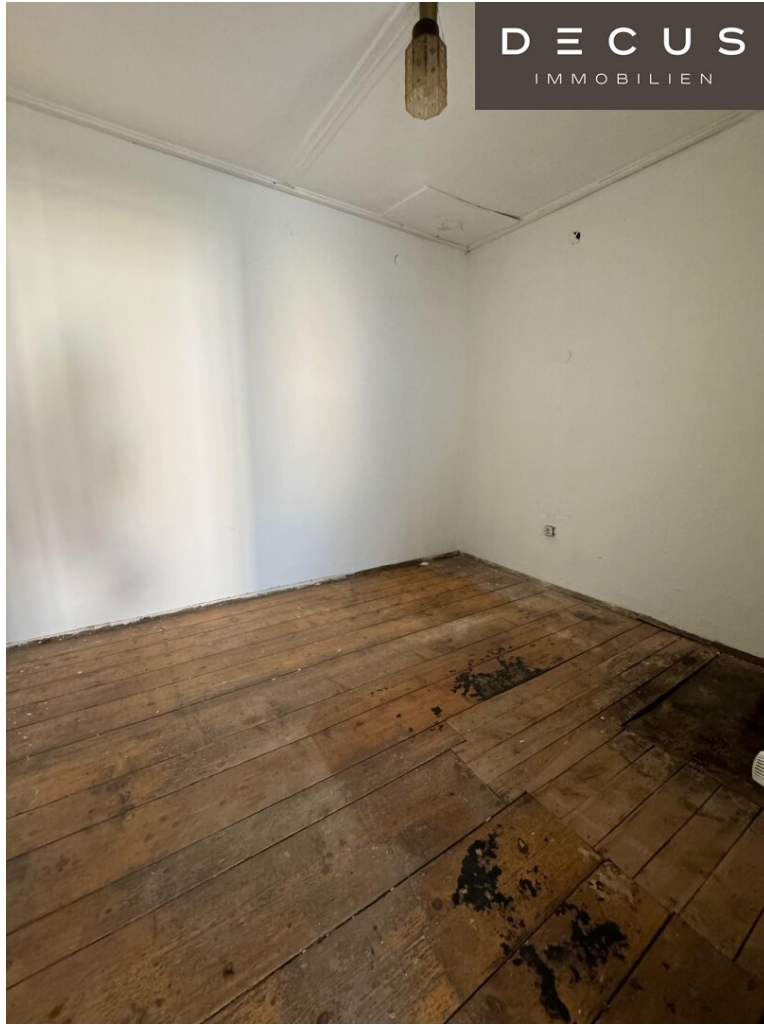


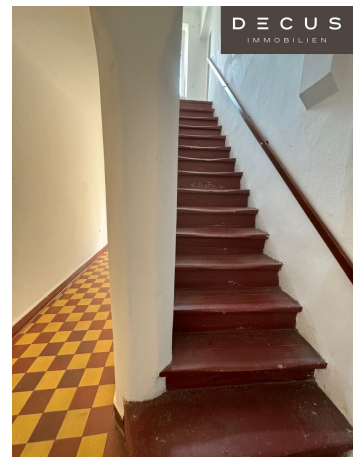
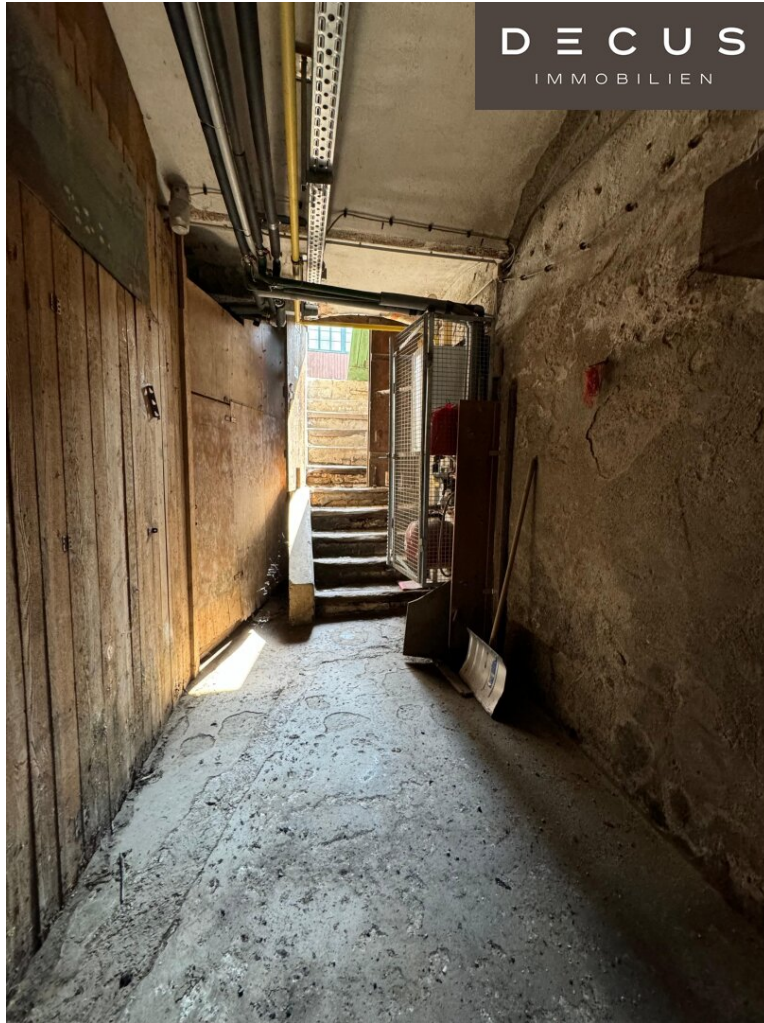
DECUS  
IMMOBILIEN



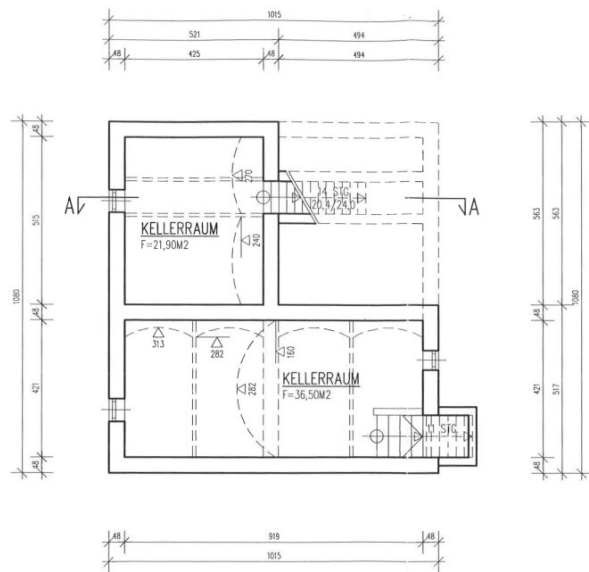






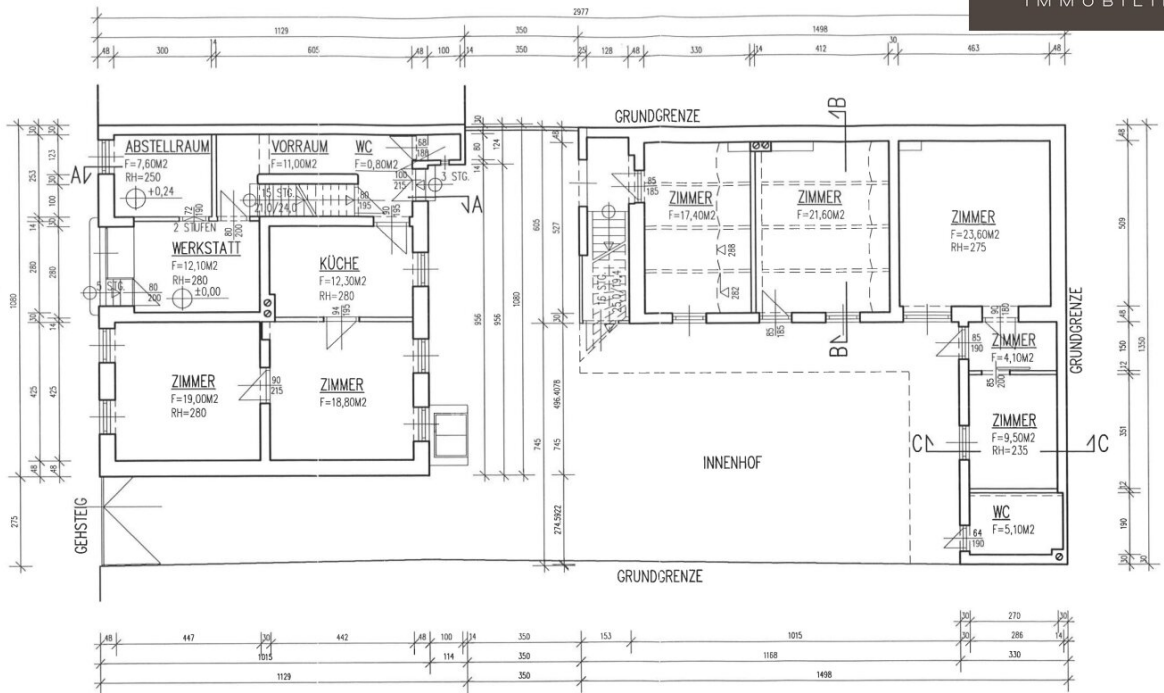






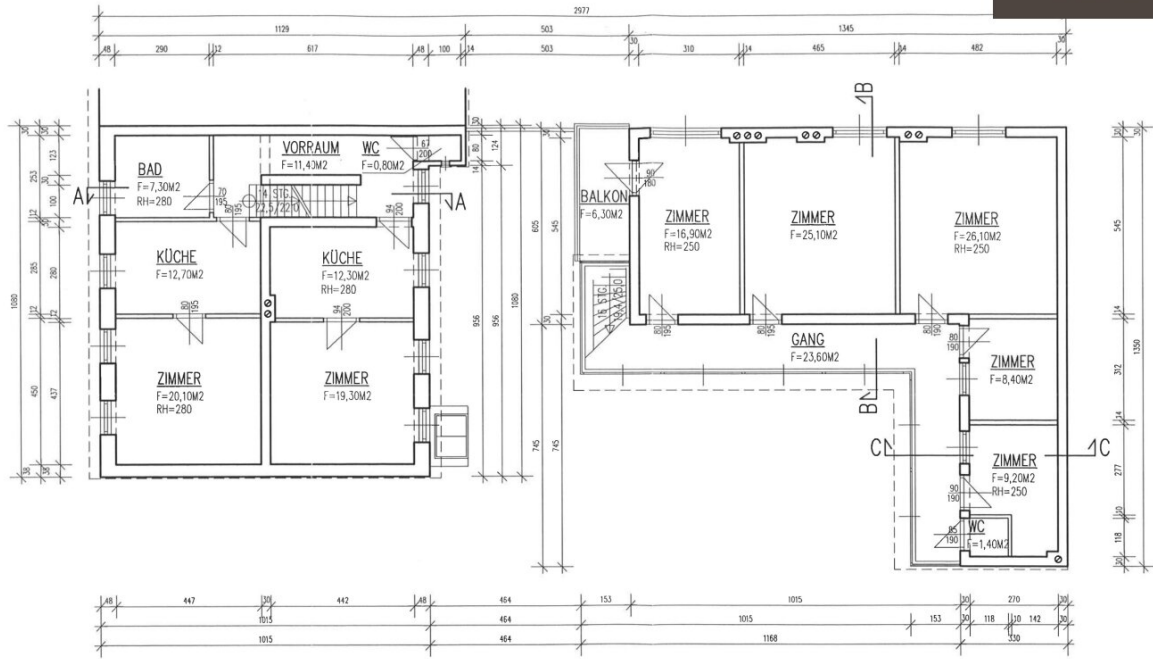
KELLERGESCHOSS

M 1/100

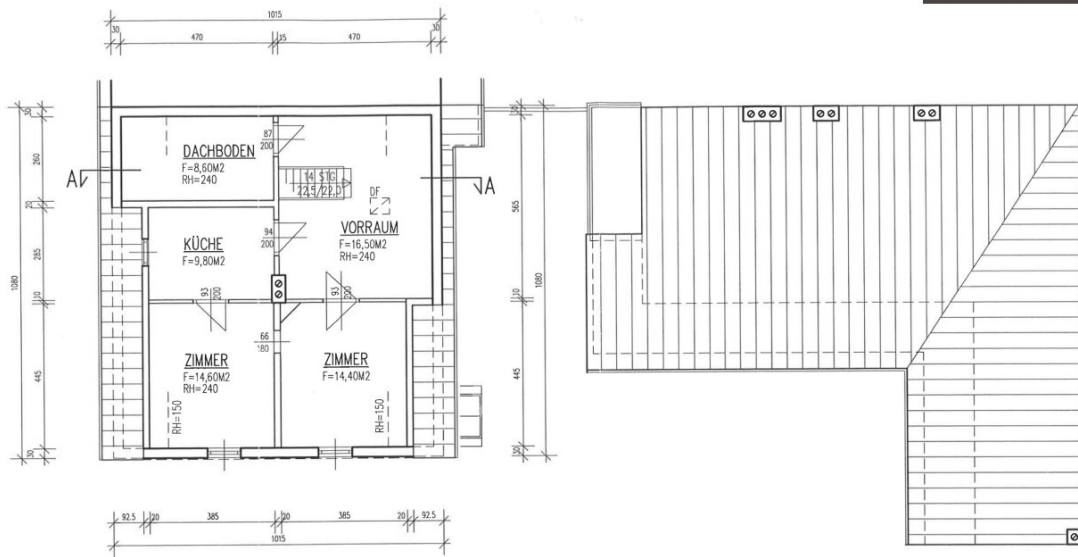


**ERDGESCHOSS**

M 1/100

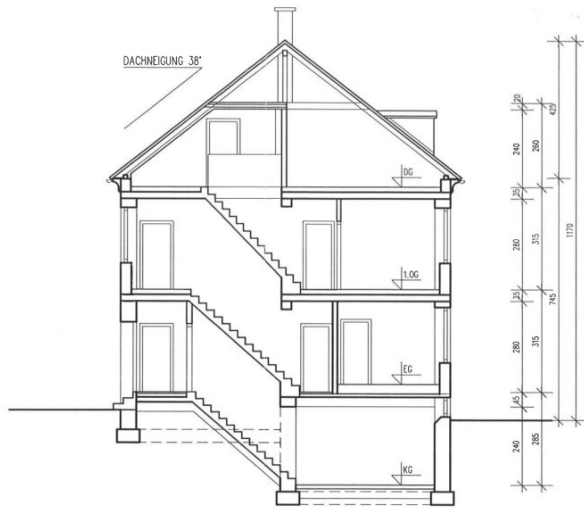


1. OBERGESCHOSS M 1/100

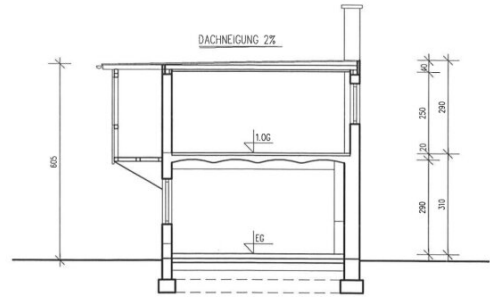


DACHGESCHOSS

M 1/100



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B





WESTANSICHT U. SCHNITT C-C



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

# Objektbeschreibung

## Wohn- und Geschäftshaus in Eggenberg, Graz

### Renditeobjekt mit Entwicklungspotential

#### Informationen zum Objekt

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut. Es handelt sich um ein klassisches Wohn- und Geschäftshaus, das aktuell teilweise vermietet ist. Sämtliche Mietverträge sind befristet, was dem neuen Eigentümer maximale Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Anpassungen bietet. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung. Eine Einfahrt in die Liegenschaft ist vorhanden.

Ein paar Einheiten im Haus sind noch befristet vermietet, die Zinsliste senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

#### Highlights

- **Attraktive Lage:** Nähe zum Grazer Hauptbahnhof und beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnen.
- **Flexibilität:** Nur befristete Mietverträge, die eine schnelle Umsetzung von neuen Nutzungskonzepten ermöglichen.
- **Entwicklungspotential:** Das Gebäude bietet vielseitige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.
- **Renditestark:** Durch die gute Vermietbarkeit und das Entwicklungspotential ist dieses Objekt eine lohnende Investition für Kapitalanleger.

#### Eckdaten

- **Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus
- **Vermietung:** Teilweise vermietet, nur befristete Mietverträge
- **Lage:** Eggenberg, Graz
- **Entfernung:** Nähe zum Grazer Hauptbahnhof
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Baujahr:** Ursprünglich 1900
- **Nutzung:** Renditeobjekt mit hohem Entwicklungspotential

Dieses Objekt stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Renditeobjekt in einer aufstrebenden und gut angebundenen Lage zu erwerben. Es eignet sich ideal für Investoren, die von der wachsenden Nachfrage in Eggenberg profitieren möchten und gleichzeitig das Potenzial für zukünftige Entwicklungen voll ausschöpfen wollen.

Die Bestandspläne sind ohne Gewähr.

### **Lagebeschreibung**

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in guter Lage im aufstrebenden Stadtteil Eggenberg, Graz. Diese Gegend besticht durch ihre Nähe zum Grazer Hauptbahnhof, der sowohl für Pendler als auch für Reisende eine exzellente Verkehrsanbindung bietet. Die Lage in Eggenberg zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Infrastruktur und eine wachsende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen aus.

Das Objekt befindet sich in der Nähe vom Schloss Eggenberg mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, dem schönen Schlosspark und einem großen Kinderspielplatz und Landschaftsgarten im englischen Stil.

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap