

**Genehmigte umfassende Sanierung. - Potential zentral in  
Voitsberg. - Bahnhof und Hauptplatz fußläufig.**



**Objektnummer: 972**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8570 Voitsberg
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	320,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	320,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	94,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



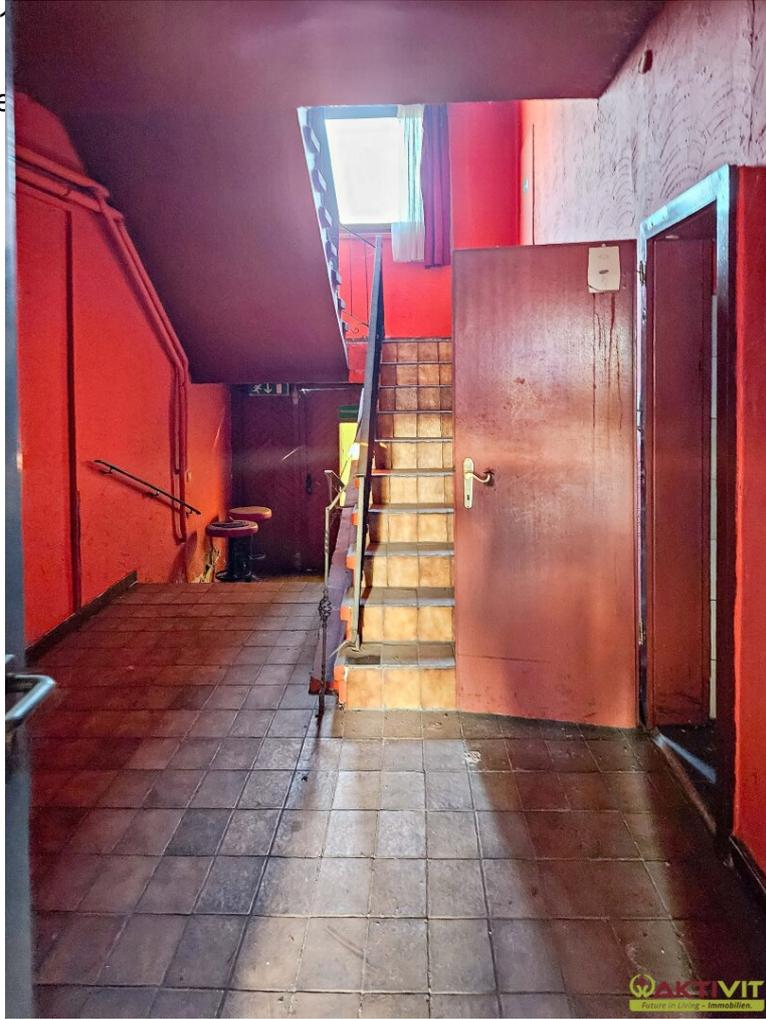
**Wilhelm Rossmair**

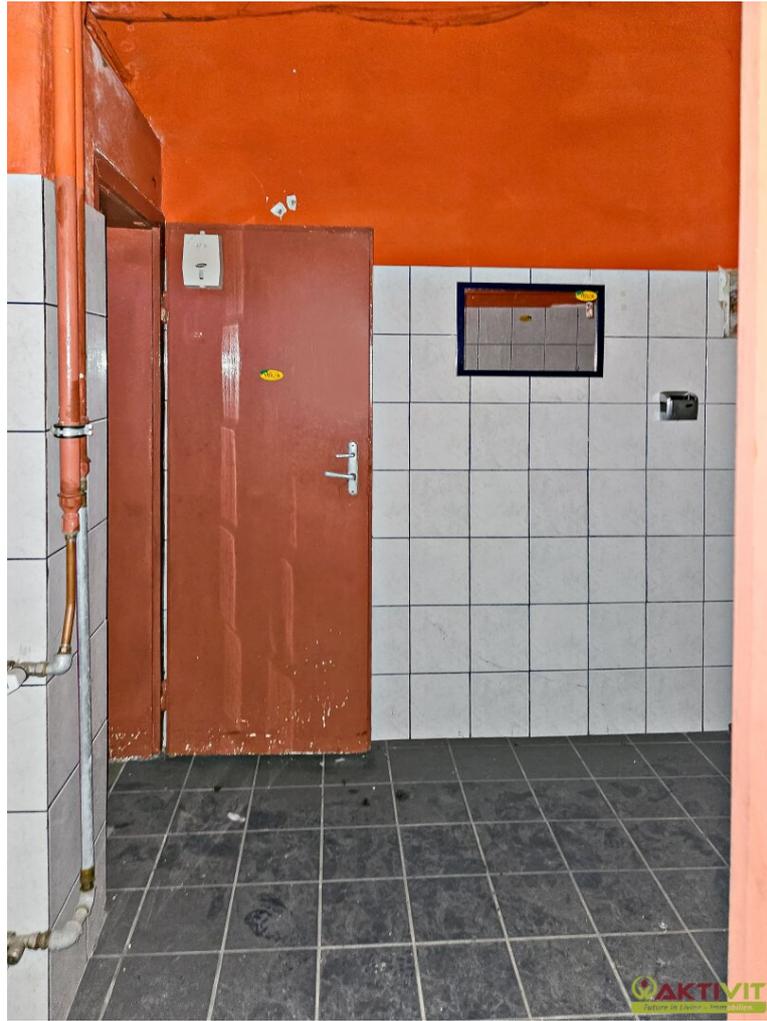
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 48

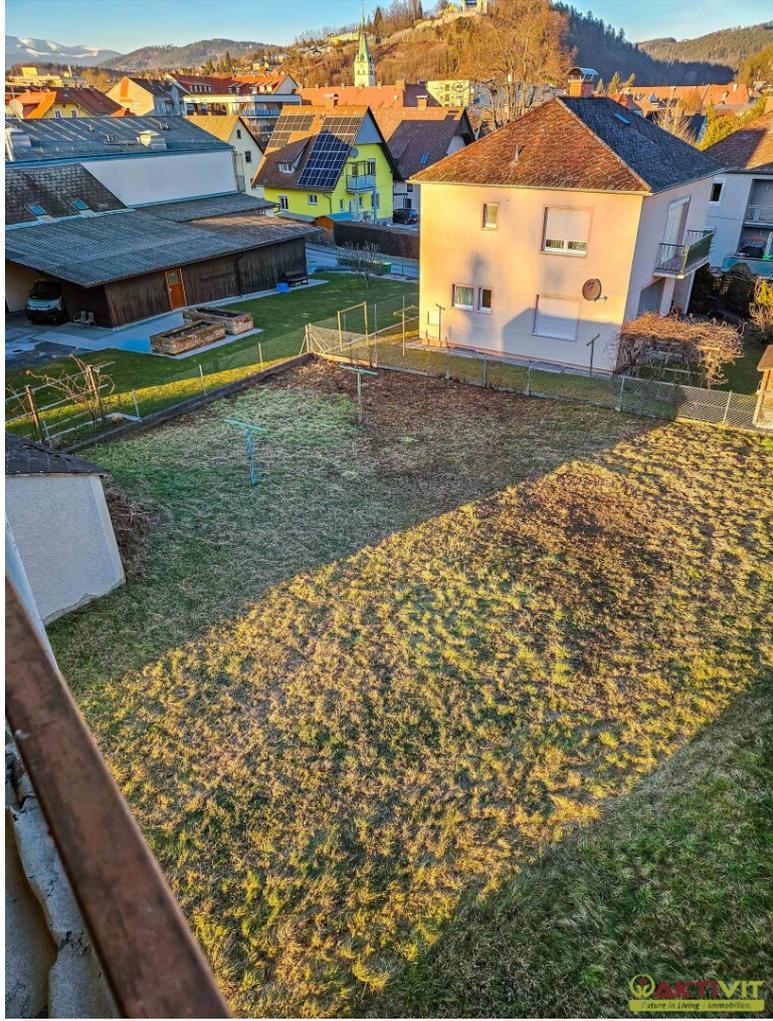
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















## TOP 01

SUMME 45,28 m<sup>2</sup>

## TOP 02

SUMME 54,10 m<sup>2</sup>

## TOP 03

SUMME 47,56 m<sup>2</sup>

## TOP 04

SUMME 63,28 m<sup>2</sup>

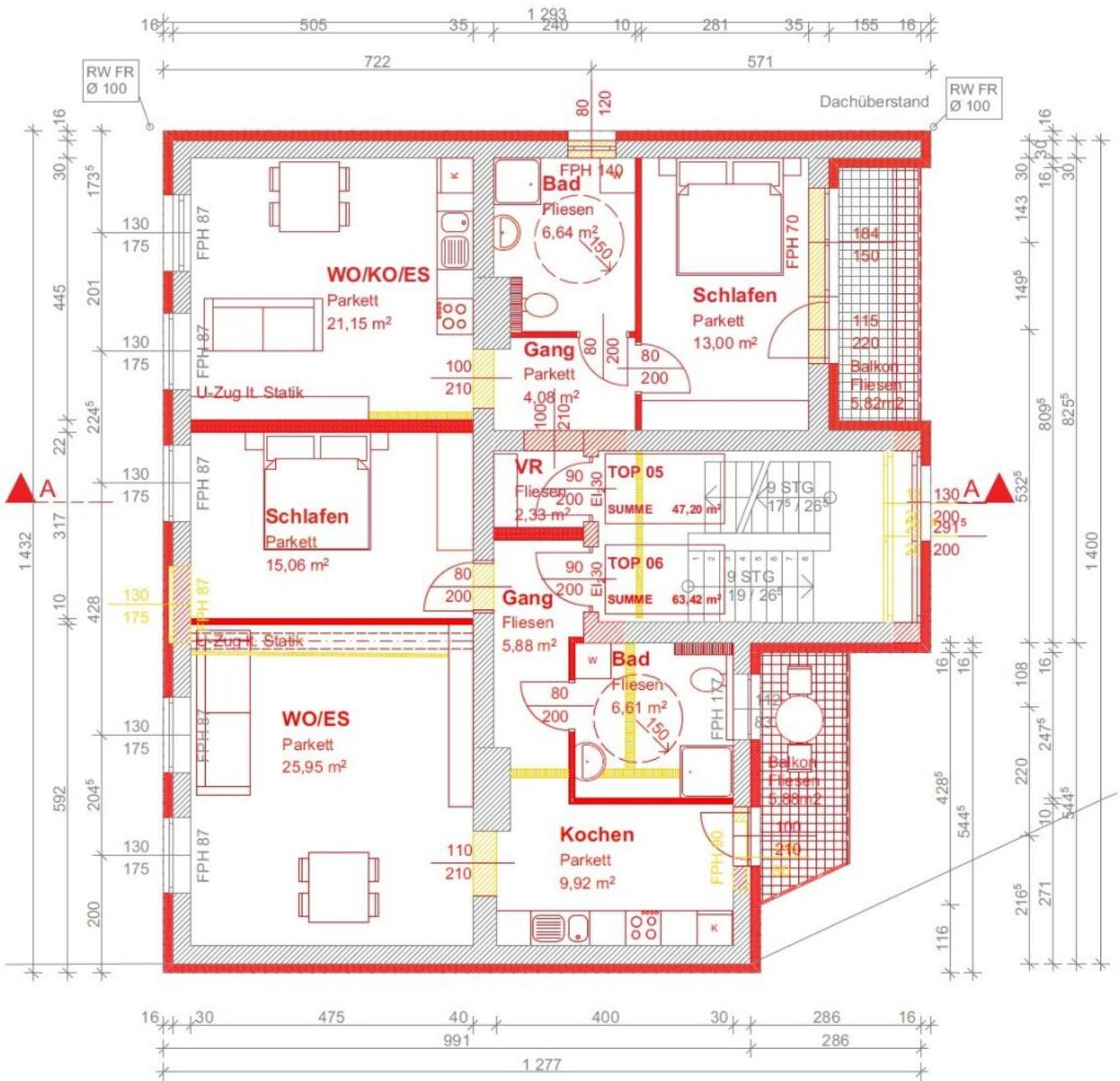
## TOP 05

SUMME 48,27 m<sup>2</sup>

## TOP 06

SUMME 61,80 m<sup>2</sup>

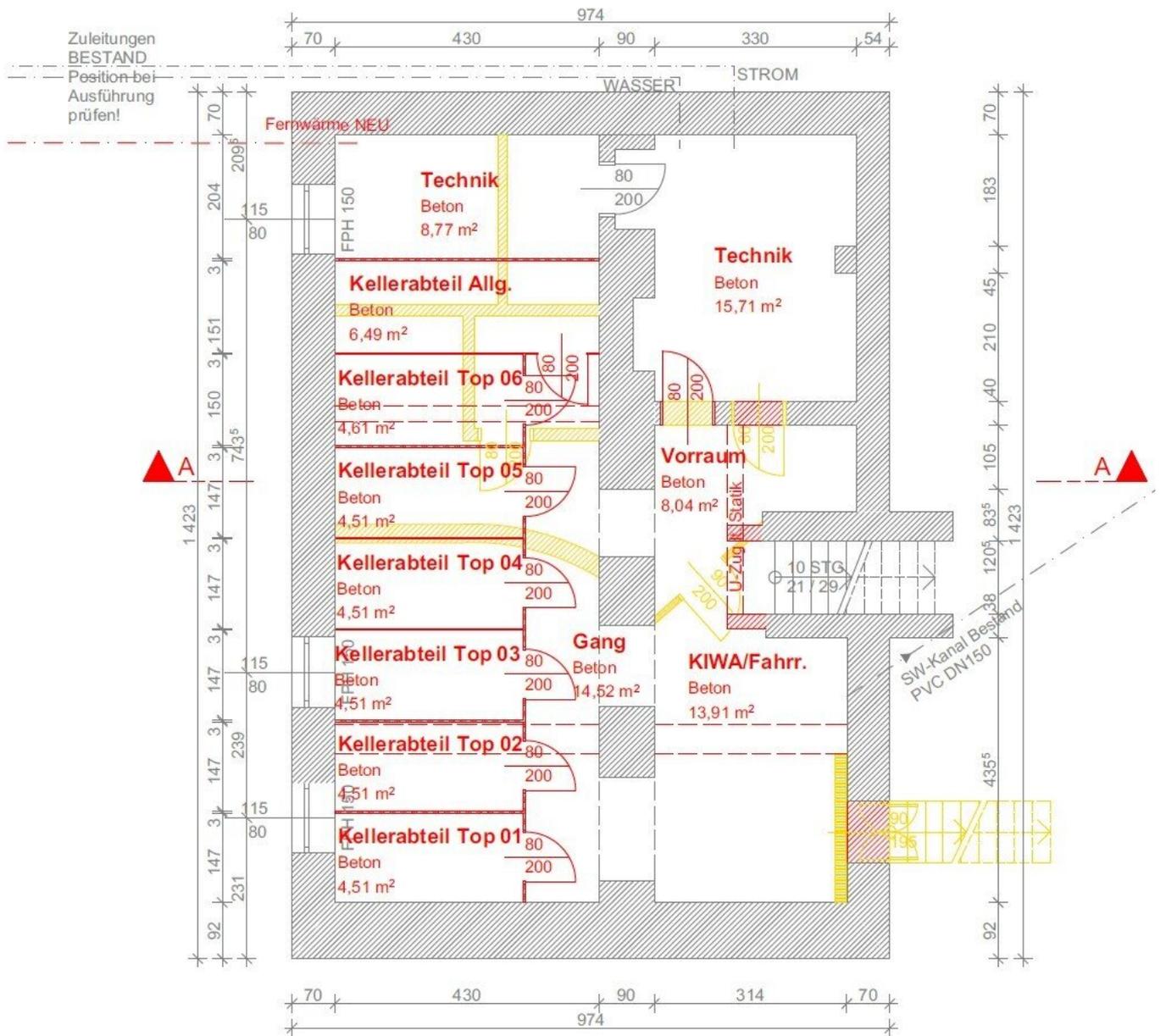




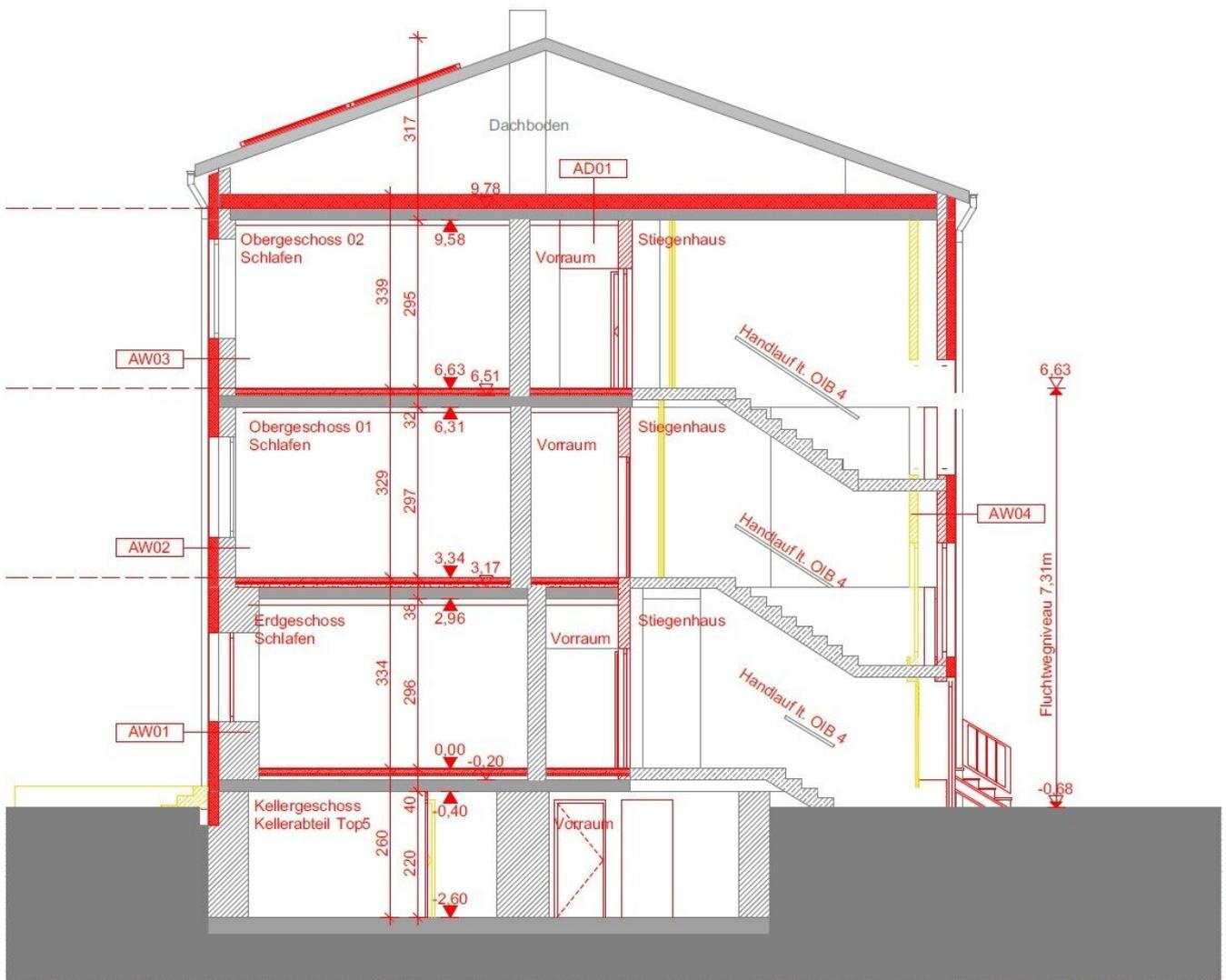
**2.OBERGESCHOSS**



1. OBERGESCHOSS



**KELLERGESCHOSS**



SCHNITT A-A

## Objektbeschreibung

Zentral in Voitsberg befindet sich dieses Mehrparteienhaus mit Sanierungspotential. Hier ist bereits ein Projekt für die "Umfassende Sanierung" von 6 Wohneinheiten geplant und genehmigt.

Das Projekt hat genehmigte Wohnflächen von 320,3 m<sup>2</sup> verteilt auf die 6 Tops. Weiters Kellerflächen von 94,6 m<sup>2</sup> sowie Terrassen, Balkone und 8 KFZ-Stellplätze.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Zentrale Wohnlage in Voitsberg.
- Bahnhof und Hauptplatz fußläufig erreichbar.
- Ideal zum Pendeln nach Graz.  
(35 Min. mit der S-Bahn zum HBF Graz)
- Projekt mit umfassender Sanierung genehmigt.
- Wohnfläche: 320,3 m<sup>2</sup> auf 6 Tops.
- Share-Deal möglich.

### **BESTAND UND PROJEKT.**

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen (EG, 1. OG und 2. OG). Hinzu kommen der Rohdachboden und der Keller.

Die genehmigte umfassende Sanierung umfasst die Errichtung von 320,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 6 Tops (2 pro Etage).

Jedes Top verfügt über Terrassen- bzw. Balkonflächen, so ergeben sich in Summe rund 24 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche und 23 m<sup>2</sup> Balkone.

Der Keller hat geplant 6 Einzel-Abteile sowie allgemeine Flächen und Technikräume. In Summe ergeben sich hier 94,6 m<sup>2</sup> Kellerfläche.

Die attraktive landesgeförderte "Umfassende Sanierung" bringt viele Vorteile durch Bezuschussung und die Möglichkeit einer schnelleren Abschreibung (AfA) auf 15 Jahre!

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Der Bestand ist in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Rahmen der Sanierung ist die Errichtung einer PV-Anlage mit 10,4 KWp geplant.

Darüber hinaus ist die Beheizung mit Fernwärme geplant.

Das Haus ist sofort verfügbar.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch 888 m<sup>2</sup> und ist zur Gänze als Bauland „WA“ (Wohnen Allgemein) gewidmet.

Dies mit einer Bebauungsdichte von bis zu 1,2. So ist laut Dichte die Errichtung von bis zu 1.065 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschoßfläche) zulässig.

Es ergibt sich somit noch eine erhebliche Baureserve mit der Möglichkeit ein weiteres Bauvorhaben zu realisieren.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, inklusive Zufahrt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap