

**Neuwertiges Wohnhaus mit 5 Einheiten. - Ideal
Autobahn-Anbindung mit vielfältigem Potential.**



Objektnummer: 991

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	386,28 m ²
Nutzfläche:	386,28 m ²
Gesamtfläche:	386,28 m ²
Garten:	700,00 m ²
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

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



AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT













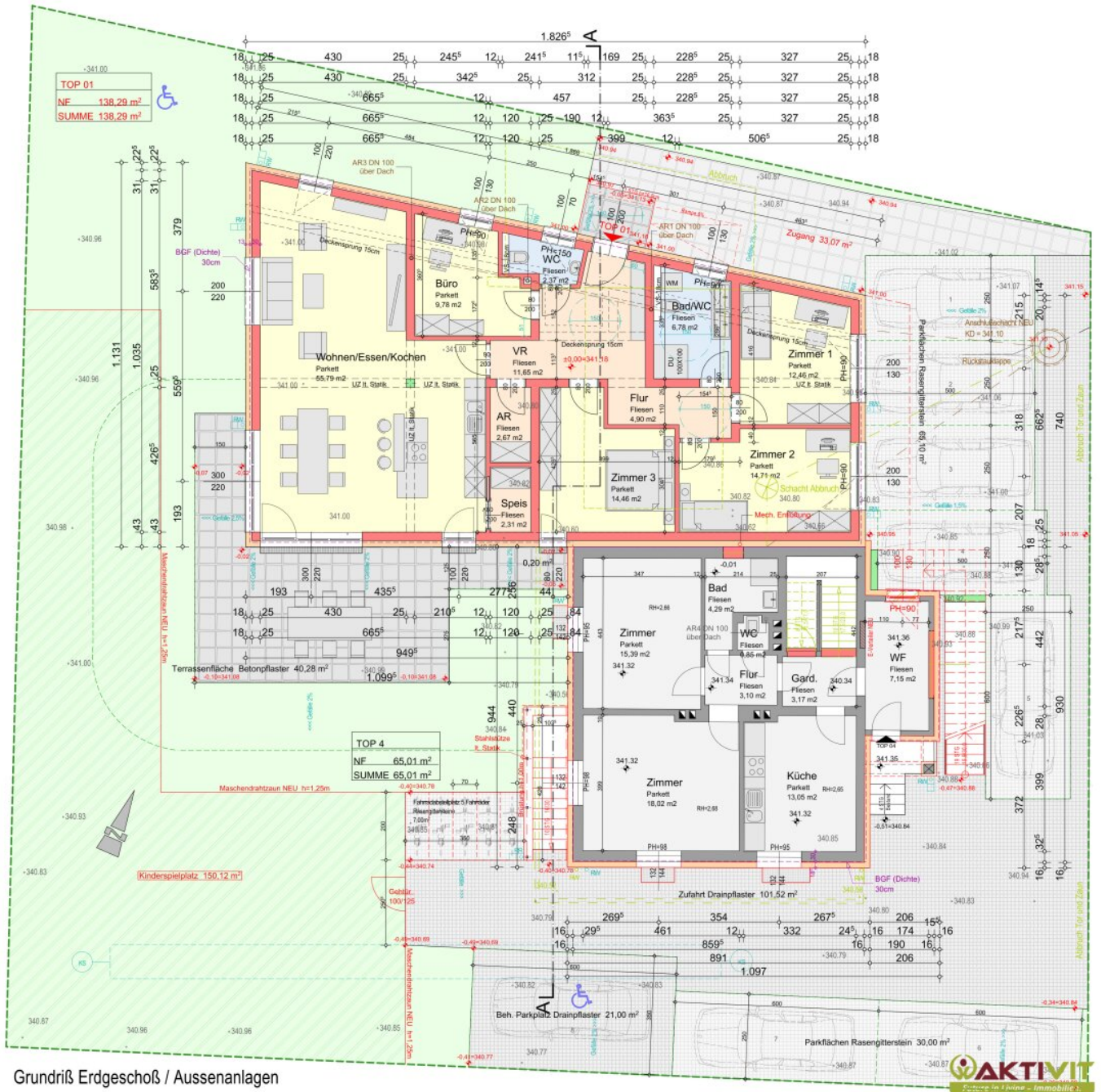




AKTIVIT
Poznanie dla Ciebie i Twojej rodziny



AKTIVIT



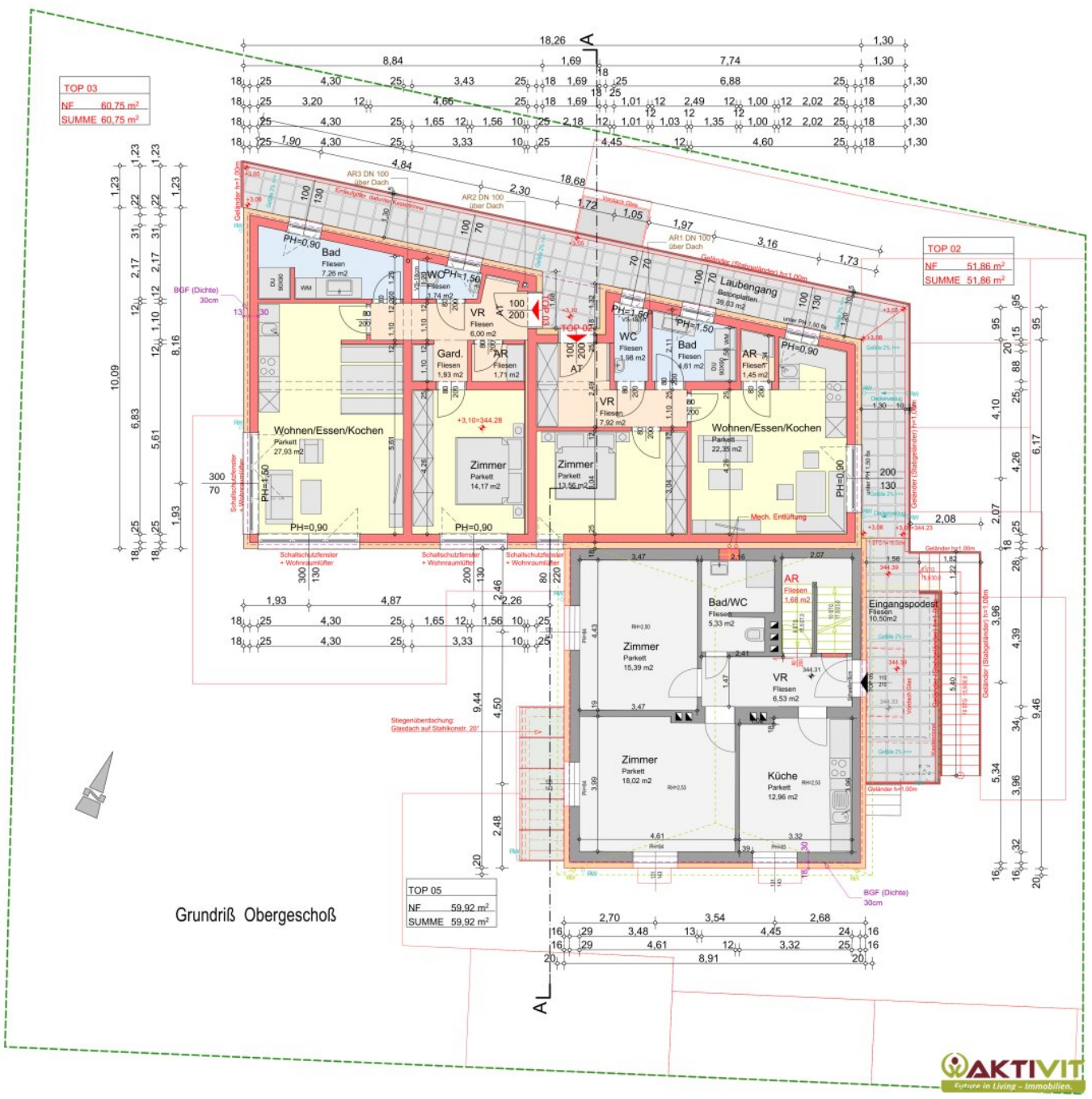
Grundriß Erdgeschoß / Aussenanlagen

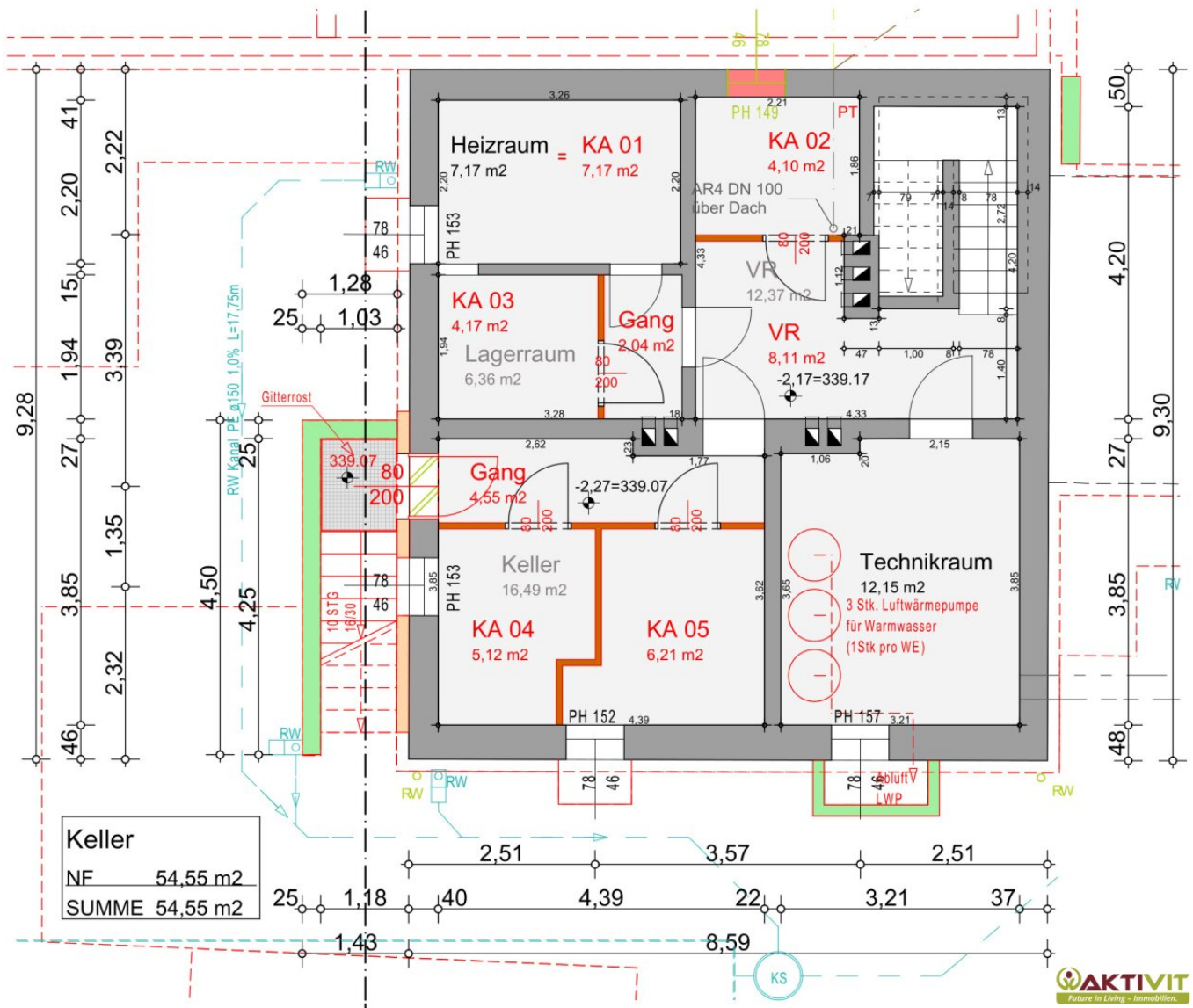
TOP 03
 NF 60.75 m²
 SUMME 60.75 m²

TOP 02
 NF 51.86 m²
 SUMME 51.86 m²

TOP 05
 NF 59.92 m²
 SUMME 59.92 m²

Grundriß Obergeschoß





Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage in Feldkirchen bei Graz und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die rund 386 m² Wohnfläche verteilen sich auf 5 Tops, davon eine besonders großzügige Eigentümer-Wohnung sowie 4 kleinere Wohneinheiten zur Vermietung.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Wohnlage zentral in Feldkirchen.
- Infrastruktur fußläufig und Stadtbeginn Graz in 700m.
- Perfekte Verkehrsanbindung.
- 5 Wohneinheiten auf rund 386 m² Wohnfläche.
- Großzügige Eigentümer-Wohnung mit Garten.
- Ausreichend Stellplätze auf Eigengrund.
- Neuwertiger Zustand, hochwertige Ausführung.
- Vielfältiges Potential zur Vermietung, auch Kurzzeit vorstellbar.

DAS WOHNHAUS.

Das Haus hat insgesamt 386,3 m² Wohnfläche sowie ca. 55 m² Kellernutzfläche.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 5 Einheiten mit folgenden Größen (gerundet):

- 138 m² (EG)
- 71 m² (EG)
- 61 m² (1. OG)
- 52 m² (1. OG)
- 65 m² (1. OG)

Die vier Einheiten zwischen 52 und 71 m² sind aktuell vermietet, die Einheit mit 138 m² wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt.

Im freien befinden sich 8 KFZ-Stellplätze.

Aktuell erzielen die vermieteten 4 Einheiten zusammen jährliche Netto-Mieterlöse von rund € 24.000,-.

Durch eine mögliche Erhöhung dieser bestehenden Mieten sowie die Vermietung der Eigentümer-Wohnung lassen sich die Erträge nochmals erheblich steigern.

Weiters erscheint auch eine Nutzung im Bereich der Kurzzeit-Vermietung vorstellbar und wirtschaftlich attraktiv.

DIE BAULICHKEIT.

Das Haus besteht aus einem generalsanierten Altbau-Teil (ursprüngliches Baujahr 1955) sowie einem Zubau, welcher den Großteil des Bestand umfasst.

Zubau und Generalsanierung sind 2018 erfolgt. Der Bestand ist in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und nach modernen Standards ausgeführt.

So sind zum Beispiel durchgehend 3-Fach-Verglasungen verbaut, im 1. OG zudem Schallschutz-Fenster.

Die Böden werden mit Parkett sowie Fliesen ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung, im Neubau-Teil mit Fußbodenheizung, im älteren Bauteil mit klassischen Heizkörpern.

Die Fenster werden mit zweifacher Wärmeschutz-Verglasung und Jalousien in allen Wohnbereichen ausgeführt.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 886 m² laut Grundbuch.

Das Grundstück ist zur Gänze Bauland mit der Widmung "KG (Kerngebiet)" gewidmet.

Dies mit einer Bebauungsdichte von bis zu 1,5 - somit sind laut Dichte bis zu rund 1.330 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) möglich.

So bietet sich auf Basis der Dichte noch erhebliches Baupotential.

Zur Beantwortung ihrer weiteren Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung, wenn gewünscht auch gerne am Wochenende.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

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

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap