



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 127057

erstellt am : 07.02.2025

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1200000€

Straße: Schießstattgasse

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Gudrun Kahler

Tel: +43 650 82 07 163

office@kahler-immobilien.at

Wohnfläche: 464m<sup>2</sup>

Grundfläche: 391m<sup>2</sup>

## Graz - Jakomini - ZINSHAUS - Top Lage - NFL 464 m<sup>2</sup>



Das Zinshaus Schießstattgasse 35, 8010 Graz ist ein historistisches Wohnhaus, errichtet 1869 von Andrea Franz, befindet sich im Bezirk Jakomini in der Nähe der TU Graz, Oper, Stadthalle bzw. Augarten und ist von zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, diverse Nahversorger, Straßenbahn- und Bushaltestelle umgeben. Die Fassade des dreigeschossigen, vierachsigen Baus wird durch eine Verschränkung von horizontalen verkröpften Simsen und Pilastern gegliedert. Eine genutete Sockelzone mit bossierten Fensterrahmen und rechteckigem Hausportal. Die Fenster im 1. Obergeschoss mit Parapetfeldern, Supraporten und Gebälk, im 2. Obergeschoss schlichter mit Sohlbänken. Abschluß durch Kranzgesims und Satteldach. Das Dachgeschoß wurde ca. 1990 ausgebaut.

Mit einem Kaufpreis von ? 1.200.000,-- und einer Fläche von 464 m<sup>2</sup> ist dieses Objekt eine lukrative Gelegenheit für Investoren, die nach langfristigen Renditen suchen.

Dem Wohnhaus ist ein ca. 166 m<sup>2</sup> großer Garten zugeordnet.

Alle 4 Wohneinheiten (Gesamtfläche: 464,00 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>) sind aktuell vermietet.

Flächenaufstellung:

EG Top 2 100,00 m<sup>2</sup>

1.OG Top 3 120,00 m<sup>2</sup>

2. OG / 1 DG 145,00 m<sup>2</sup> Balkon, Dachterrasse

1 DG/ 2 DG 99,00 m<sup>2</sup> Balkon

Gesamt 464,00 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen aktuell Netto ? 30.222,-- p.A. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit einen noch nicht ausgebauten Spitzboden im Ausmaß von 50m<sup>2</sup> als Wohnfläche oder als Dachterrasse zu adaptieren.

Auch ist im Souterrain zusätzlich eine Fläche von ca. 50m<sup>2</sup> vermietbar die sowohl über WC als auch Dusche verfügt. (Widmung als Wohnfläche vorhanden)

Nach entsprechendem Ausbau wären Mieteinnahmen in Höhe von ? 41.640,-- p.A. erzielbar.

Beheizung erfolgt über Strom, Öletagenheizung bzw. Gasheizung

Haben wir Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns um nähere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin für die Liegenschaft zu vereinbaren!

Die Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% MWSt, die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5% des Kaufpreises sowie die gerichtliche Eintragsgebühr von 1,1% des Kaufpreises inkl. der Errichtungskosten des Kaufvertrages werden vom Käufer getragen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne nach Anfrage. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

&lt;250mApotheke &lt;500mKlinik &lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder

&lt;SchulenSchule &lt;250mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere

Schule &lt;250mNahversorgungSupermarkt &lt;250mBäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank

&lt;500mPost &lt;250mPolizei &lt;750mVerkehrBus &lt;250mStraßenbahn

&lt;250mAutobahnanschluss &lt;4.250mBahnhof &lt;1.250mFlughafen

&lt;8.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 391m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 464m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

hwbwert: 135m<sup>2</sup>

hwbklassse: Dm<sup>2</sup>

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1200000€

Nebenkosten: 966.67€

## Kontaktinformationen

Vorname: Gudrun

Nachname: Kahler

Tel.: +43 650 82 07 163

E-Mail: [office@kahler-immobilien.at](mailto:office@kahler-immobilien.at)