



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 131441

erstellt am : 24.02.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1445000€

Straße: Reininghausstraße

8020 Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 803m<sup>2</sup>

Grundfläche: 917m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Maria Schantl, BA, MSc

Tel: 0043 664 42 44 933

maria@schantl-ith.at

## **GELEGENHEIT! Stark sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg ? Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende Infrastruktur!**



### **GELEGENHEIT! Stark sanierungsbedürftiges Zinshaus in Graz-Eggenberg ? Potenzial für Dachbodenausbau & hervorragende Infrastruktur!**

Dieses Zinshaus bietet ein enormes Potenzial und befindet sich in einer gefragten und sich dynamisch entwickelnden Gegend. Mit rund 800 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche und der Möglichkeit, den Dachboden im Haupthaus auszubauen, können Sie dieses Objekt zu einem wahren Schmuckstück im Portfolio machen.

Das Haupthaus und das Nebengebäude sind voll unterkellert, was zusätzlichen Raum für Lager oder Erweiterungen schafft. Dank der bestandsfreien Übergabe können Sie sofort mit der Renovierung und Modernisierung beginnen, ohne auf Mietkündigungen warten zu müssen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses stark sanierungsbedürftige Zinshaus durch kreative Gestaltung und gezielte Investitionen in ein modernes Wohnobjekt zu verwandeln, das Ihnen langfristig hohe Mieteinnahmen und eine starke Kapitalrendite sichern kann.

Mit der hervorragenden Lage in einem Stadtteil mit hoher Nachfrage nach Wohnraum und der Möglichkeit zur Erweiterung durch einen Dachbodenausbau bietet dieses Objekt maximales Wertsteigerungspotenzial. Ein absolutes Highlight für Investoren, die die Zukunftschancen dieses Gebietes erkennen und aktiv gestalten möchten.

Zögern Sie nicht ? greifen Sie jetzt zu und machen Sie aus diesem Zinshaus Ihr nächstes Erfolgsprojekt!

## FACTS

Grundstücksgröße: ca. 917 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 1.445.000,-- zzgl. 20 % USt

Baudichte: WA 0,6 - 1,2

Nutzfläche: ca. 803 m<sup>2</sup>

20 Wohneinheiten, welche alle leerstehend sind + 1 Gewerbeeinheit + 1 Dach-Antenne (der Vertrag ist bis Ende 2029 befristet)

Haupthaus und Nebengebäude mit Vollkeller

## HIGHLIGHTS

**Attraktive Baudichte:** Mit einer Baudichte von WA 0,6 ? 1,2 bietet das Grundstück viel Potenzial für Erweiterungen oder Neuentwicklungen und eine effiziente Flächennutzung.

**Größeres Grundstück:** Die Grundstücksgröße von ca. 917 m<sup>2</sup> erlaubt eine flexible Planung und bietet Raum für mögliche Anbauten oder Außenanlagen.

**Leerstehende Wohneinheiten:** Alle 20 Wohneinheiten sind aktuell leerstehend, was eine unkomplizierte Renovierung und Neugestaltung ermöglicht, ohne bestehende Mietverhältnisse aufzulösen.

**Nutzfläche von ca. 803 m<sup>2</sup>:** Mit einer großzügigen Nutzfläche aufgeteilt auf 20 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und weiteren Möglichkeiten, bietet das Zinshaus erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen nach Sanierung.

**Gewerbeeinheit:** Zusätzlich zu den Wohnflächen gibt es eine Gewerbeeinheit, die ebenfalls saniert und zur Renditestigerung vermietet werden kann.

**Vertraglich gesicherte Einnahmen:** Eine Dach-Antenne, deren Vertrag bis Ende 2029 befristet ist, sorgt für gesicherte Einnahmen während der Sanierungsphase.

**Zwei Gebäude mit Vollkeller:** Das Objekt besteht aus einem Haupthaus und einem Nebengebäude, beide mit Vollkeller, was zusätzliche Lagermöglichkeiten oder potenziellen Wohnraum bieten

könnte.

Entwicklungspotenzial in aufstrebender Lage: Die Reininghausstraße befindet sich in einem sich dynamisch entwickelnden Stadtteil von Graz, was das Objekt zu einem zukunftssträchtigen Investment macht.

Nahe Reininghaus Quartier: Das Objekt liegt in der Nähe des Reininghaus Quartiers, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte in Graz, das die Attraktivität der gesamten Umgebung steigert.

Investitionschance mit Potenzial zur Wertsteigerung: Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der leerstehenden Einheiten ist das Zinshaus ideal für Investoren, die durch gezielte Modernisierungen eine deutliche Wertsteigerung erzielen wollen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

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 Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 917m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 803m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Fern,

hwbewert: 71.5m<sup>2</sup>

hwklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1445000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maria

Nachname: Schantl, BA, MSc

Tel.: 0043 664 42 44 933

E-Mail: maria@schantl-ith.at