

EXPOSÉ

Klassisches Zinshaus mit 2 Geschäftseinheiten & 6 Wohneinheiten in Graz Puntigam | voll unterkellert

OBJEKTART	Zinshaus
WOHNFLÄCHE	ca. 340 m ²
HEIZUNG	Gasheizung
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 380.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Berschenygasse 8 / Mitterstraße 13
8055 Graz
Steiermark

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Zinshaus mit mehreren Geschäfts- und Wohneinheiten im Grazer Bezirk Puntigam. Insgesamt teilen sich die Wohn- und Geschäftseinheiten auf ca. 340 m² Fläche auf. Zum Haus gehören eine Garage mit einem Stellplatz, ein kleiner Innenhof, in dem Fahrräder abgestellt werden können, ein kleiner Balkon sowie eine allgemeine Terrasse. Beheizt wird das gesamte Gebäude mittels Gasheizung.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss des Zinshauses befindet sich ein Geschäftslokal, welches bereits langfristig sowie unbefristet vermietet ist. Zum Geschäftslokal gehören 3 Parkplätze im Außenbereich. Es wird mittels Elektroheizung beheizt (das restliche Haus mittels Gasheizung). Monatliche Miete: € 988,-.

Halbstock:

Über das von der Berschenygasse aus zugängliche Stiegenhaus gelangt man direkt zum Keller sowie zum Halbstock und somit zu einem 2. Geschäftslokal, welches aktuell leer steht. Es war langfristig vermietet (80 Jahre) und ist stark renovierungsbedürftig.

1. Stock:

Im ersten Stockwerk befinden sich vier Wohneinheiten:

- Einheit 1: ca. 40 m² Wohnfläche (1 Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, WC am Gang), vermietet. Monatliche Miete: € 300,3.
- Einheit 2: ca. 16 m² Wohnfläche (1 Zimmer, WC am Gang), vermietet. Monatliche Miete: € 156,-.
- Einheit 3: ca. 40 m² Wohnfläche (1 Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, WC), vermietet. Monatliche Miete: € 400,4.
- Einheit 4: ca. 40 m² Wohnfläche (1 Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, WC), vermietet. Monatliche Miete: € 350,-.

2. Stock:

Im zweiten Stockwerk befinden sich zwei Wohneinheiten:

- Einheit 1: Ca. 40 m² Wohnfläche (Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, WC), vermietet. Monatliche Miete: € 402,6.
- Einheit 2: Ca. 90 m² Wohnfläche (4 Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, WC), aktuell nicht vermietet. Monatliche Miete bisher: ca. € 720,-.

Monatliche Mieteinnahmen bei Vollauslastung (jedoch ohne Miete des 2. Geschäftslokals): Ca. € 3.317,-. Bei den Mietpreisen sind die Betriebskosten und die USt. inkludiert, jedoch wird die Heizung von den MieterInnen extra bezahlt.

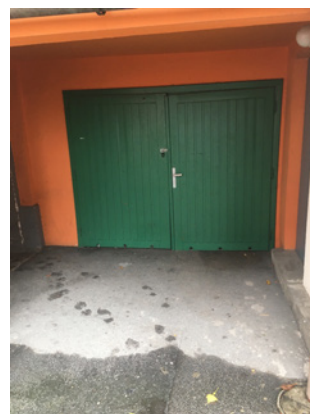
Energieausweis in Bearbeitung. Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Fehlerfreiheit und etwaige Abweichungen (etwa bei den m²-Angaben) der Informationen kann von Gersin Immobilien keine Haftung übernommen werden.



LAGE

Das Zinshaus bietet durch die Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- Ein Supermarkt, diverse Restaurants und Cafés, eine Apotheke, ein Arzt und verschiedene andere Geschäfte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig erreichbar.
- Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe liegen wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die Volksschule Graz - Puntigam.
- Die Haltestelle „Graz Berschenygasse“ ist zu Fuß in einer Minute erreichbar. Von hier gelangt man mit der Grazer Buslinie 62 nach Puntigam bzw. über Straßgang und Eggenberg bis zur Carnerigasse.
- Die Fahrradroute HR9 liegt nur wenige Meter entfernt und führt über Feldkirchen nach Thalerhof oder in der anderen Richtung über Don Bosco bis zum Grazer Hauptbahnhof.
- Die Auffahrt „Graz - Webling“ zur Pyhrn Autobahn (A9) ist mit dem Auto in etwa 6 Minuten zu erreichen.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Matthias Gersin, MSc

Immobilientreuhänder

Tel.: +43 664 5506376

E-Mail: matthias@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)