

EXPOSÉ

**Sanierungsbedürftiges Zinshaus in zentraler Lage
in Graz | 9 Parteien | sehr gute Infrastruktur!**

OBJEKTART	Zinshaus
BAUJAHR	1893
PARTEIEN	9
HEIZUNG	Großteils keine aktive Heizung vorhanden
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	Auf Anfrage
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Schönaugürtel 43
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- 9 Parteien
- Garage
- Ruhiger, grüner Innenhof
- Top Infrastruktur

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK} : 171,3 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: E
- fGEE: 4,67
- fGEE Energieklasse: G

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Zinshaus mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Stadtlage im Grazer Bezirk Jakomini. Das Gebäude erstreckt sich über drei Stockwerke (ohne Lift) und verfügt über einen ruhigen, begrünten Innenhof – eine seltene Kombination in dieser Lage.

Top-Infrastruktur:

Direkt vor dem Haus befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit optimaler Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Zinshaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch ganz viel Potenzial! Aktuell sind neun Einheiten vorhanden, von denen acht leer stehen. Eine Wohnung ist unbefristet vermietet. Im Zuge einer umfassenden Sanierung könnte eventuell die Anzahl der Parteien erhöht werden. Einige Wohnungen verfügen derzeit noch über Gang-WCs – die Errichtung moderner Sanäreinheiten im Inneren aller Einheiten ist jedoch möglich. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Garage, die Zufahrt verläuft straßenseitig vom Schönaugürtel.

Aufteilung:

- Kellergeschoss: komplett unterkellert; aktuell ungenutzt.

- Erdgeschoss (ca. 105 m² + 15 m² Vorgarten Straßenseitig):

Aktuell eine große Einheit mit gewerblicher Nutzung in der Vergangenheit. Aufgrund mehrerer Zugangsmöglichkeiten ist eine Teilung in mindestens zwei Einheiten denkbar.

- 1. Obergeschoss:

Top 4 (ca. 68 m²): Vorraum, WC im Inneren, echte Loggia, 2 Zimmer, Küche und Badezimmer.

Top 5 (ca. 32 m²): Küche/Bad/Eingang, 1 Zimmer, (Gang-WC gemeinsam mit Top 6).

Top 6 (ca. 49 m²): Küche/Eingang, Bad, 2 getrennt begehbare Zimmer.



- **2. Obergeschoss:**

Top 7 (ca. 65 m² + 5 m² Balkon): Vorraum, Bad inkl. WC, Balkon, Küche, und 2 separate Zimmer.

Top 8: (ca. 32 m²): Küche/Eingang, Bad, 1 Zimmer (Gang-WC gemeinsam mit Top 9).

Top 9 (ca. 50 m² - vermietet): Küche/Eingang, Bad, 2 getrennt begehbare Zimmer.

- **3. Obergeschoss inkl. Dachboden (nicht ausgebaut):**

Top 10 (ca. 32 m²): WC im Inneren, 2 Zimmer.

Top 11 (ca. 30 m²): Eingang/Küche/Bad, 1 Zimmer (alleinig genutztes Gang-WC).

Weitere Unterlagen wie Grundrisspläne, Energieausweis usw. erhalten Sie nach Anfrage direkt per Mail. Lassen Sie sich selbst von der Immobilie überzeugen und melden Sie sich bei uns für einen Besichtigungstermin!

LAGE

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

- Die Grazer Innenstadt ist fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Nahversorger, Gastronomie, Banken, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- Diverse Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar: So etwa die Neue und die Alte Technik der TU Graz und die Kunst-Universität Graz (5 Minuten mit dem Rad).

- Die A2 (Südbahn) ist über die Liebenauer Tangente in ca. 8 Minuten erreichbar.



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

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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