



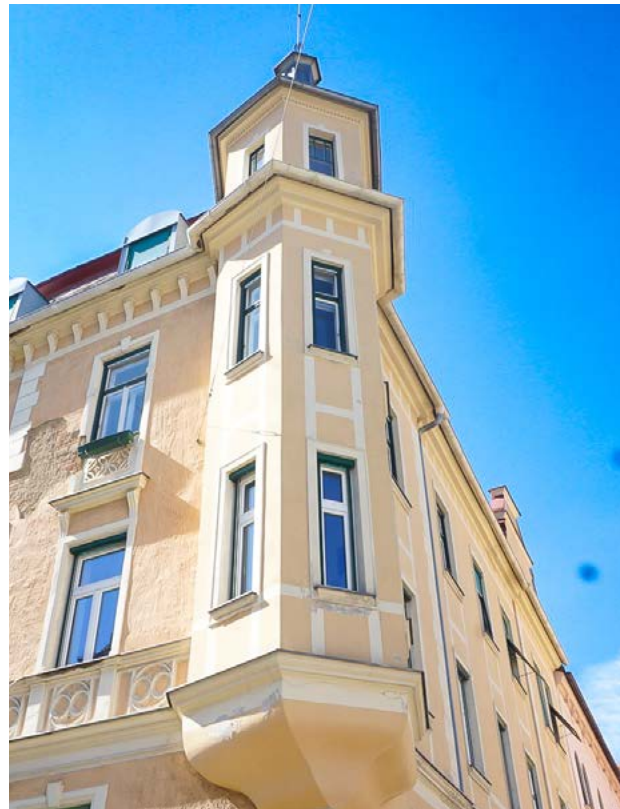
Zinshausanteil mit Ausbaupotenzial in Best-Lage Krenngasse 26, 8010 Graz



+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.premium-zinshaeuser.at

KG
26

PREMIUM ZINSHÄUSER



Premium Zinshausanteil In A-Lage

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Zinshaus aus der Gründerzeit mit großem Potenzial im ausbaubaren Dachgeschoss zum Kauf anzubieten.

Die Liegenschaft in sehr guter, zentraler Lage im beliebten Stadtbezirk St. Leonhard weist eine schöne Fassade mit klassischen Stilelementen des Neoklassizismus auf und ist teilweise sanierungsbedürftig. Die zwei Fronten des Gebäudes orientieren sich dabei

in zwei ruhige Seitengassen, welche reichlich Platz mit freien PKW-Zonen-Parkplätzen zur Verfügung stellen und zudem gut erschlossen sind.

Das Zinshaus selbst besteht aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss mit Zugang zum Innenhof und den Gärten, den zwei Obergeschossen sowie dem Dachgeschoss, welches ebenso direkt über das Stiegenhaus zugänglich ist.

Das Haus

Im Inneren des Hauses sorgen das schmiedeeiserne Treppengeländer mit Holzhandläufen sowie die Doppelflügeltüren für den typischen Charme der Grazer Gründerzeitarchitektur. Der Keller sowie die darüberliegenden Wohnungen sind in gutem, jedoch sanierungsbedürftigem Zustand. Im Zuge derer Sanierung wurde angedacht, die Balkone der Wohnungen im Innenhof zur vergrößern sowie einen Lift einzubauen.

Die angebotenen Miteigentumsanteile des Hauses belaufen sich hierbei auf 757/990 Anteile, welche sich auf insgesamt 10 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 724,88 m² und dem ausbaubaren Dachgeschoss mit einer Fläche von rund 238,09 m² erstrecken. Die Liegenschaft weißt keine Dienstbarkeiten, offene Darlehen oder Gleichwertiges auf und hat einen aktuellen Vermietungsgrad von rund 67 Prozent.

Großes Potenzial bietet das Haus durch die Möglichkeit, neue Nutzflächen zu schaffen. Das durch das Stiegenhaus erschlossene Dachgeschoss ist ausbaufähig und hat ein Erweiterungspotenzial von rund 152 m² Nutzfläche. Hierzu gibt es bereits einen Vorabzug einer Einreichplanung und eine positive Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission ASVK.



Die Lage

EINWOHNER | 14.756 POSTLEITZAHL | 8010 BEZIRK | SANKT LEONHARD

Das gut erhaltene Zinshaus liegt im 2. Grazer Stadtbezirk St. Leonhard, welcher sich östlich der Grazer Innenstadt befindet und aufgrund seiner sehr zentral gelegenen Lage zu den wohl beliebtesten Gegenden der Stadt gehört. Der Bezirk St. Leonhard ist schon seit jeher als nobler Bezirk mit vielen Villen und bürgerlichen Wohnhäusern bekannt und bietet eine hohe Lebensqualität. So befinden sich unter anderem die Technische Universität, die Universität für Musik & Kunst, die ehrwürdige Herz-Jesu-Kirche, der bekannte Kaiser-Josef-Platz sowie viele namhafte Restaurants in diesem Bezirk.

MIKROLAGE KRENNGASSE

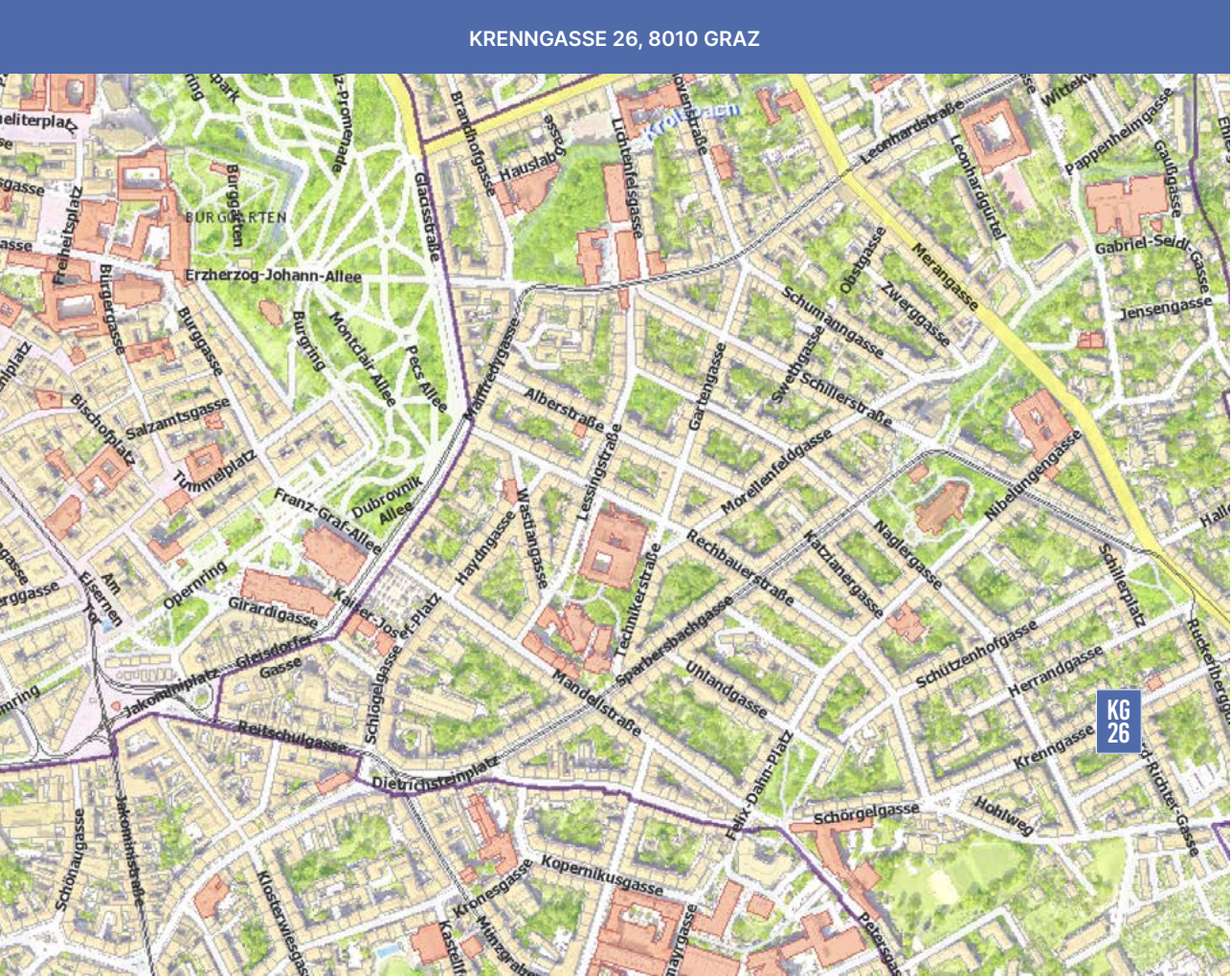


Die Liegenschaft orientiert sich zur einen Hälfte in die Krenngasse und zur anderen Hälfte in die Eduard-Richter-Gasse. Jegliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe und in nur wenigen Gehminuten ist man am gut frequentierten Jakominiplatz, dem Hauptplatz oder am Fuße des Schlossbergs.

Die Krenngasse ist zudem durch Ihre Nähe zum Schillerplatz äußerst gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und hat somit Straßenbahn- als auch Buslinien direkt vor Ort.

QR CODE SCANNEN UND KARTE AM HANDY ÖFFNEN

Die Umgebung



01	BUS 60 + 61 + 64 + N3	200 m	3 Min. zu Fuß
02	STRASSENBAHN 3 + 23	200 m	3 Min. zu Fuß
03	SUPERMARKT	700 m	3 Min. mit dem Auto
04	TECHNISCHE UNIVERSITÄT	800 m	3 Min. mit dem Auto
05	KAISER-JOSEF-PLATZ	1.200 m	5 Min. mit dem Auto
06	KUNSTUNIVERSITÄT	1.400 m	5 Min. mit dem Auto
07	JAKOMINIPLATZ	1.600 m	5 Min. mit dem Auto

Die Eckdaten

MINDESTKAUFPREIS	€ Auf Anfrage
EIGENTÜMER	s IM Immobilien Management GmbH
ANTEILE	757/990 lt. KV WEG
VERMIETUNGSGRAD	67%
NETTOMIETEINNAHMEN P.A.	€ 24.029,- (Leerstand 33%)
TRANSAKTIONSART	Asset Deal
DACHGESCHOSSAUSBAU	Vorabzug Einreichplanung + positiver ASVK Bescheid
NUTZFLÄCHE	724,88 m²
POTENZIAL	238,09 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	513,00 m²
WOHNFLÄCHE	724,88 m²
GESCHÄFTSFLÄCHE	0,00 m²
BÜROFLÄCHE	0,00 m²
LEERSTAND	232,55 m²
BEFRISTETE FLÄCHE	124,82 m²
UNBEFRISTETE FLÄCHE	367,51 m²
AUSSENFLÄCHEN	106,72 m²
DENKMALSCHUTZ	Altstadtschutzzone III - Gründerzeitviertel
AUFZUG	Lifteinbau im Zuge der Sanierung geplant



Aufnahmen Fassade



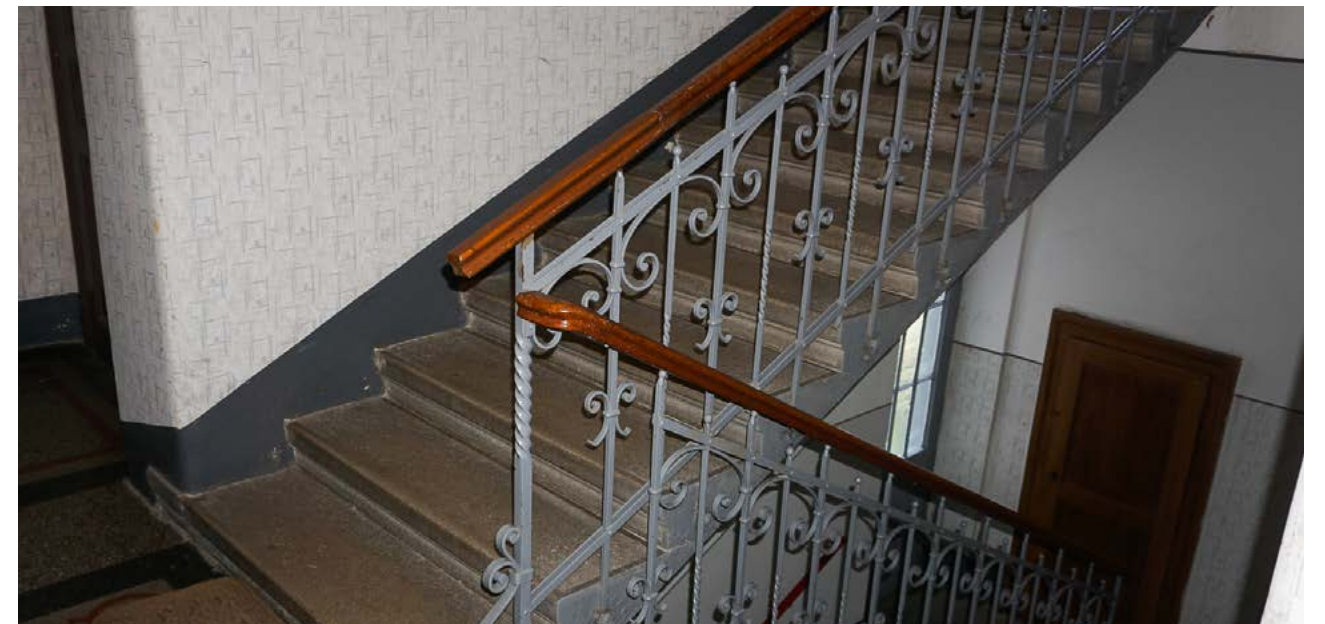
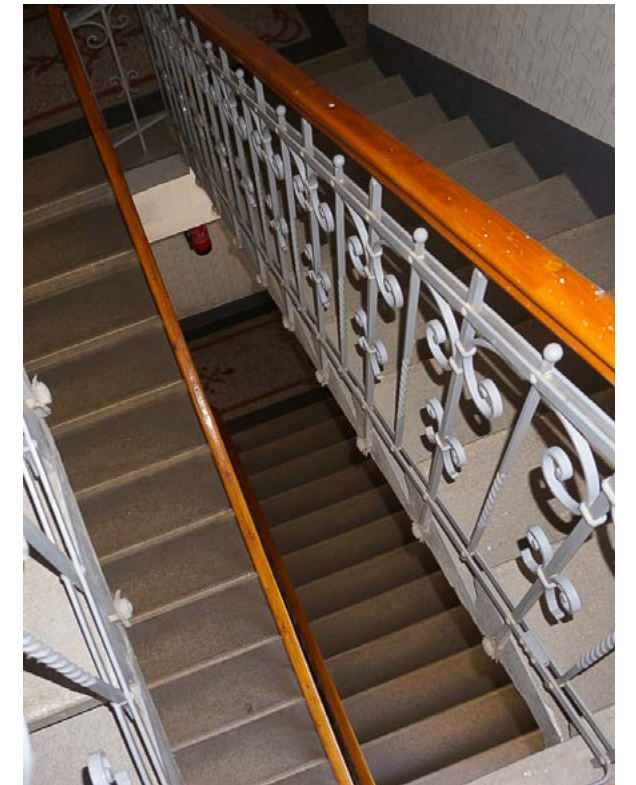
Aufnahmen Fassade



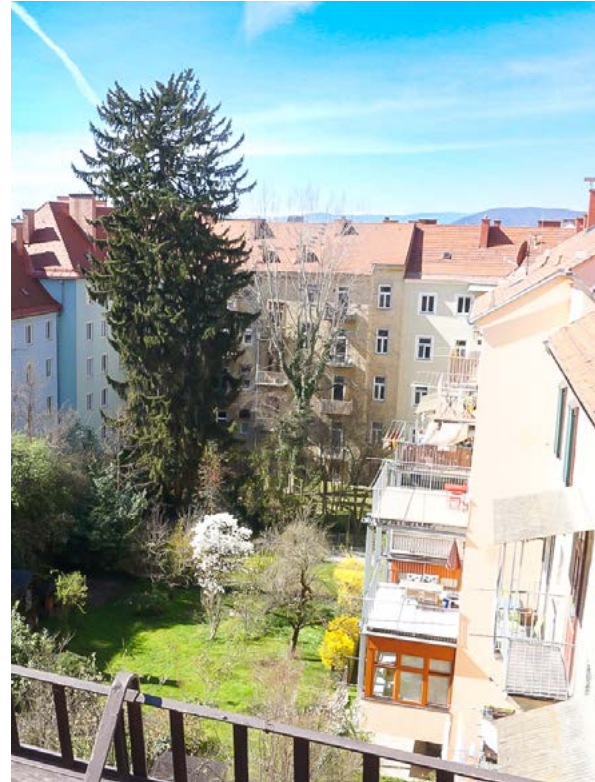
Aufnahmen Eingangsbereich



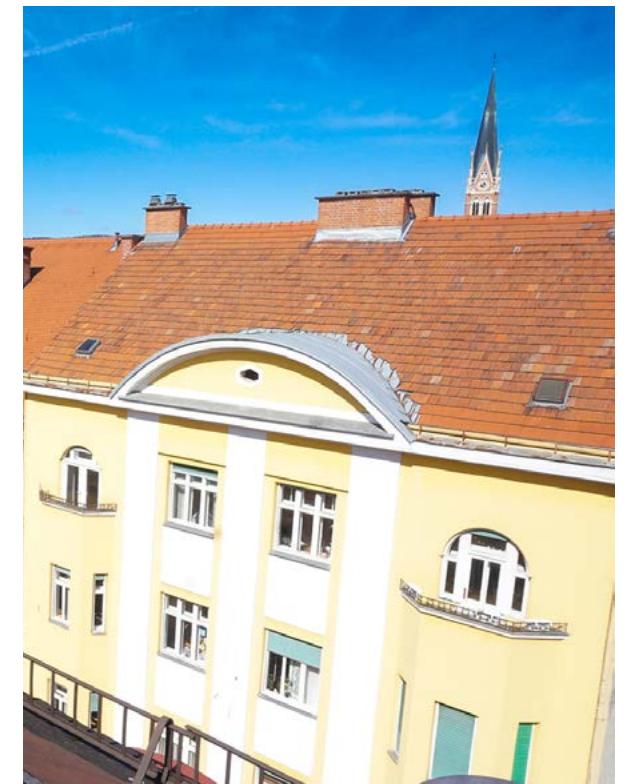
Aufnahmen Stiegenhaus



Aufnahmen Ansichten



Aufnahmen Ansichten



Aufnahmen Innenräume



Aufnahmen Innenräume



Aufnahmen Dachboden



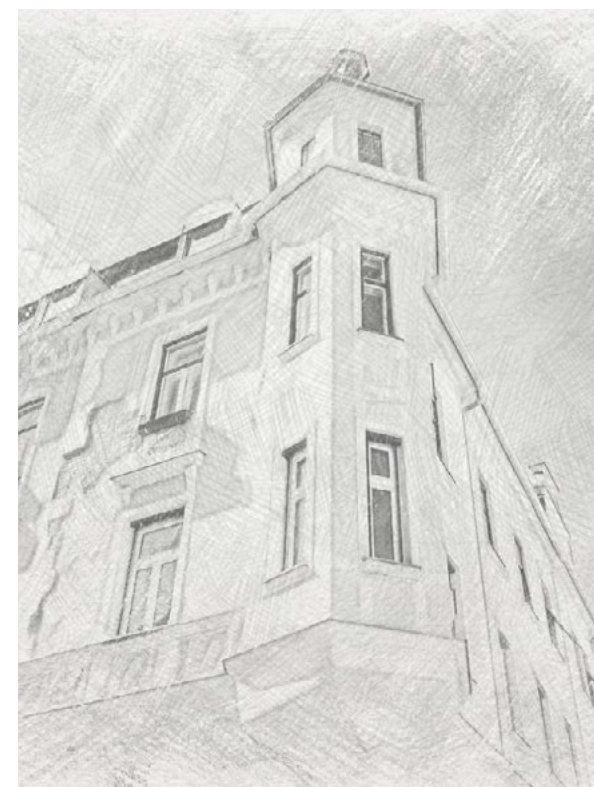
Aufnahmen Dachboden



Aufnahmen Keller



Allgemeine Skizzen





PREMIUM ZINSHÄUSER



HIER GELANGEN SIE ZU ALLEN ZINSHÄUSERN
QR CODE EINFACH MIT DEM HANDY EINSCHANNEN

+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.premium-zinshaeuser.at

Tatsächliche Eckdaten können von den angegebenen Angaben abweichen – alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer, Druck & Satzfehler sind ausdrücklich vorbehalten.