



Zinshaus mit Ausbaupotenzial in Top-Lage Kastelfeldgasse 22, 8010 Graz



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

**KFG
22**

PREMIUM ZINSHÄUSER



Premium Zinshaus In A-Lage

Wir freuen uns, Ihnen dieses Zinshaus mit großem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss zum Kauf anzubieten.

Das viergeschossige Wohnhaus in äußerst guter, zentrumsnaher Lage im attraktiven Stadtbezirk Jakomini liegt dabei in einer ruhigen Seitengasse und ist gut erschlossen. Das Haus weist eine reduzierte Fassade mit klassischen Stilelementen des Späthistorismus und Secessionismus auf.

Dabei besteht das Zinshaus aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss mit Zugang zum Innenhof und Gärten, drei Obergeschossen sowie dem ausbaubaren Dachgeschoss, welches ebenso über das Stiegenhaus erschlossen ist.

Neben dem Sanierungspotenzial weist die Liegenschaft auch Erweiterungspotenzial im Zuge des eingereichten Umbaus sowie dem Dachgeschossausbau auf.

Das Haus

Das Zinshaus weist typische Charakteristika der Grazer Gründerzeitarchitektur auf und ist relativ gut erhalten, jedoch sanierungsbedürftig. Aktuell besteht das Zinshaus aus 10 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 554,42 m² zuzüglich ausbaubaren Dachgeschoss, davon stehen derzeit zwei Wohneinheiten in einem aufrechten Mietverhältnis.

Großes Potenzial bietet das Haus durch die Möglichkeit, neue Nutzflächen zu schaffen. So ist im Zuge einer vollumfänglichen Generalsanierung sowie des eingereichten Umbaus des Hauses ein hofseitiger Lifteinbau, eine Vergrößerung der Balkone, ein Verrücken der Stiegenhausfenster, ein Dachausbau sowie eine Aufstockung auf dem hofseitig bestehenden Flachdach geplant. Dabei erweitert sich die Gesamtnutzfläche durch den eingereichten Umbau laut Einreichplanung auf insgesamt 682,75 m².

Im Sinne dieses Gesamtvorhabens gibt es bereits vollumfängliche Unterlagen wie unter anderem eine positive Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission ASVK sowie eine eingereichte Einreichplanung, welche dem Kaufpreis zugehörig sind.



Die Lage

EINWOHNER | 31.412 POSTLEITZAHL | 8010 BEZIRK | JAKOMINI

Das sanierungsbedürftige Zinshaus liegt im 6. Grazer Stadtbezirk Jakomini, welcher sich südlich der Grazer Innenstadt befindet und nahe am Stadtzentrum gelegen ist. Der Bezirk Jakomini ist seit jeher als Wohn- und Gewerbebezirk bekannt und bietet demnach eine hohe Lebensqualität in diversen Bereichen. So befinden sich unter anderem die Technische Universität, die Handelsakademie Grazbachgasse, das Messegelände rund um die Stadthalle Graz, der Augarten sowie viele etablierte Lokalitäten in diesem Bezirk.

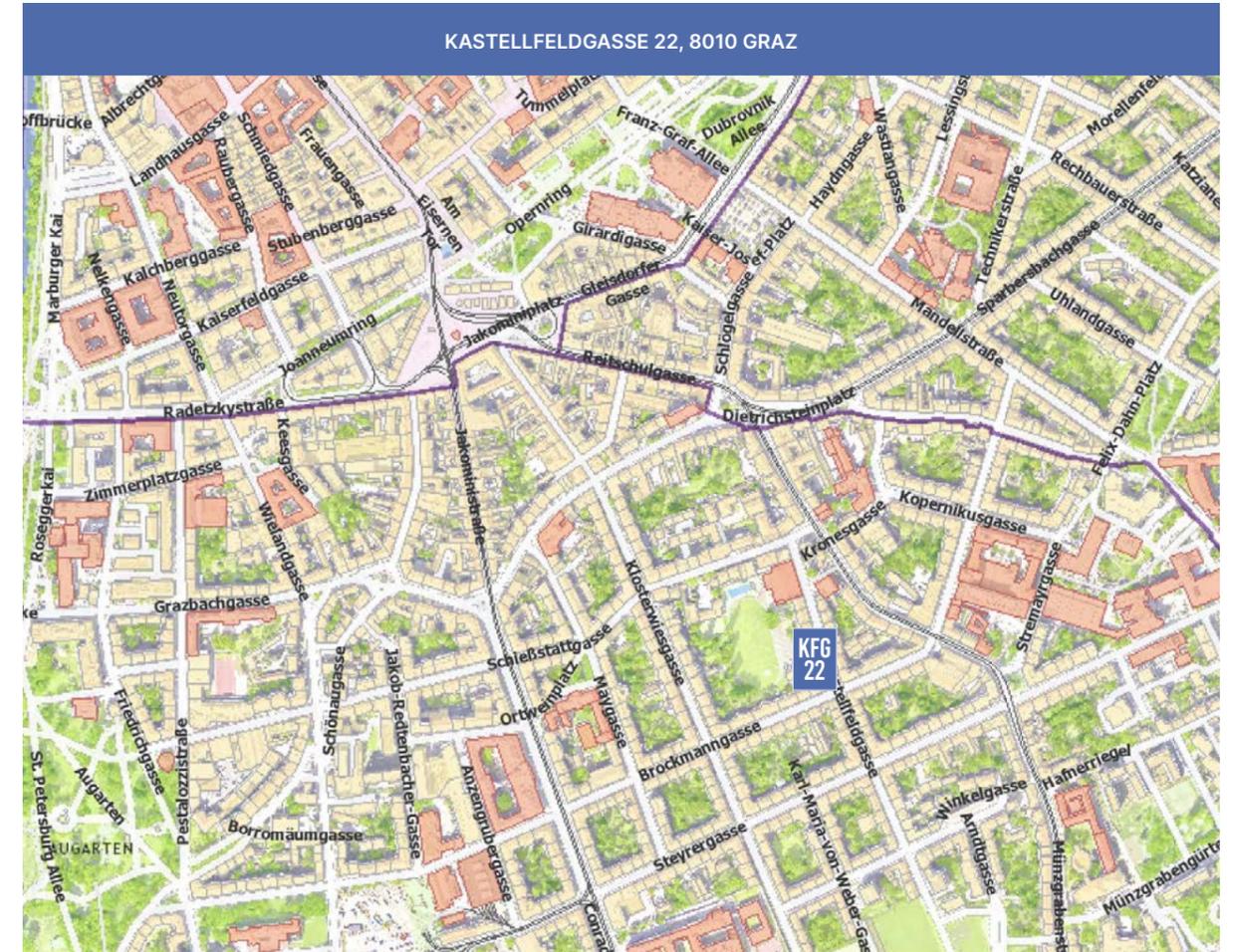
MIKROLAGE KASTELLFELDASSE



Die Liegenschaft selbst orientiert sich in die ruhige Seitenstraße Kastellfeldgasse. Hier sind jegliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken und Universitäten in unmittelbarer Nähe und in nur wenigen Gehminuten ist man am äußerst gut frequentierten Jakominiplatz, dem Hauptplatz oder im grünen Augarten mit Zugang zum Murufer. Die Kastellfeldgasse ist durch Ihre Nähe zum Jakominiplatz äußerst gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und hat somit jegliche Straßenbahn- als auch Buslinien direkt um die Ecke auffindbar.

QR CODE SCANNEN UND KARTE AM HANDY ÖFFNEN

Die Umgebung



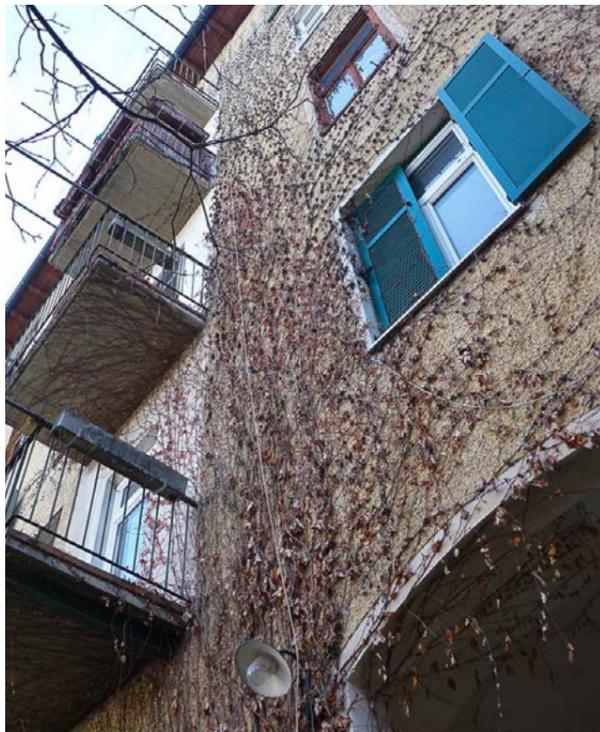
01	BUS 72 + 64E + 431	200 m	2 Min. zu Fuß
02	STRASSENBAHN 6	200 m	2 Min. zu Fuß
03	TECHNISCHE UNIVERSITÄT	250 m	3 Min. zu Fuß
04	SPAR	450 m	5 Min. zu Fuß
05	JAKOMINIPLATZ	750 m	8 Min. zu Fuß
06	HAK GRAZBACHASSE	900 m	11 Min. zu Fuß

Die Eckdaten

MINDESTKAUFPREIS	€ Auf Anfrage
EIGENTÜMER	s IM Immobilien Management GmbH
VERMIETUNGSGRAD	22 %
NETTOMIETEINNAHMEN P.A.	€ 5.163,- (Leerstand 78%)
TRANSAKTIONSART	Asset Deal
DACHGESCHOSSAUSBAU	Eingereichte Einreichplanung + positive ASVK Stellungnahme Baubewilligung ausständig
NUTZFLÄCHE	554,51 m ²
POTENZIAL	184,85 m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	396,00 m ²
WOHNFLÄCHE	554,51 m ²
GESCHÄFTSFLÄCHE	00,00 m ²
BÜROFLÄCHE	00,00 m ²
LEERSTAND	419,26 m ²
BEFRISTETE FLÄCHE	00,00 m ²
UNBEFRISTETE FLÄCHE	135,25 m ²
DENKMALSCHUTZ	Altstadtschutzzone III - Gründerzeitviertel
AUFZUG	Lifteinbau im Zuge der Sanierung geplant



Aufnahmen Fassade



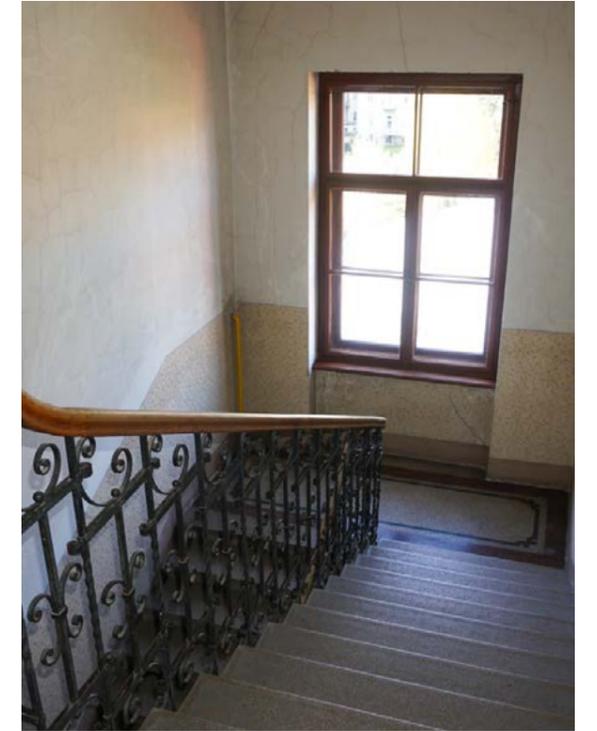
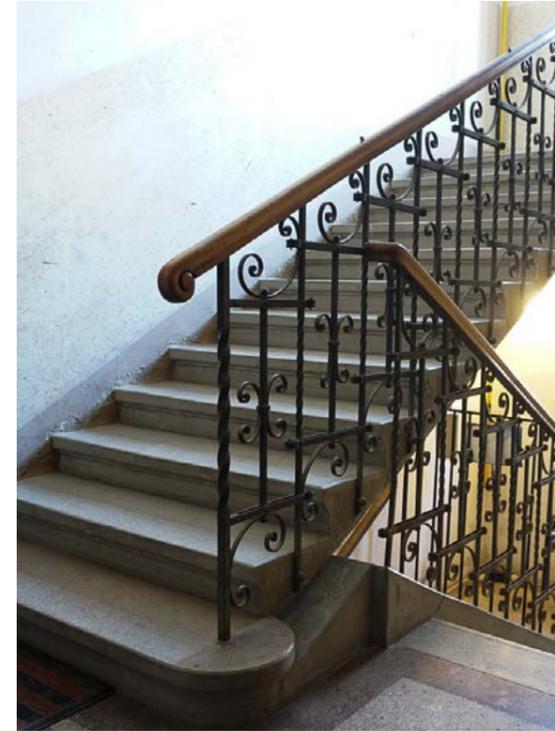
Aufnahmen Fassade



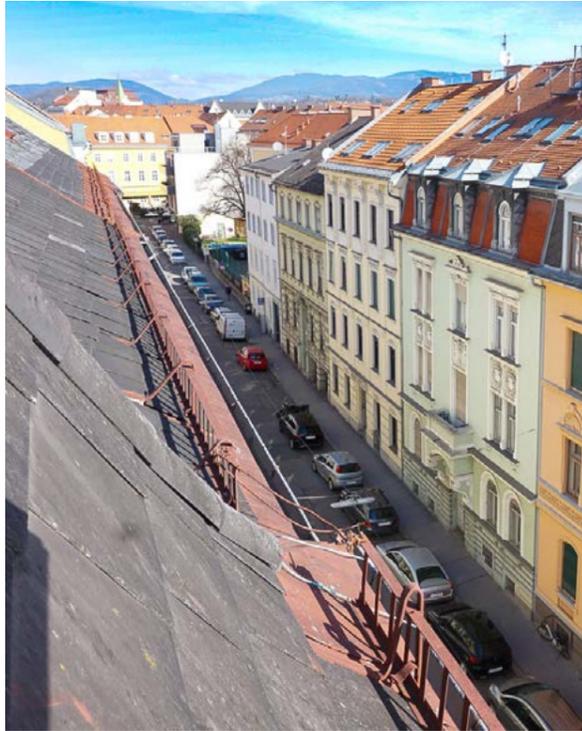
Aufnahmen Eingangsbereich



Aufnahmen Stiegenhaus



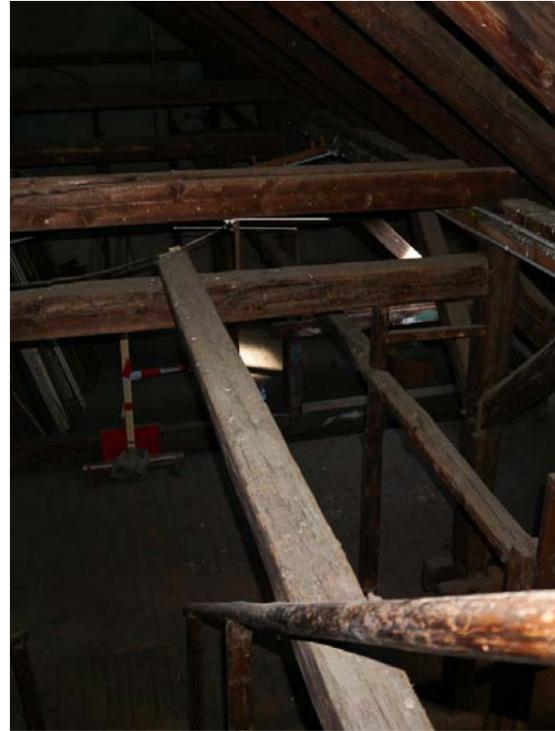
Aufnahmen Ansichten



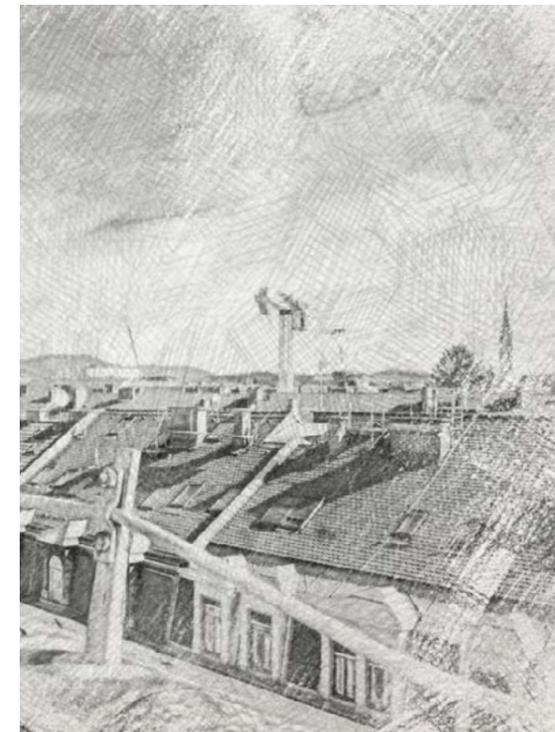
Aufnahmen Ansichten



Aufnahmen Dachboden



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.