

# **Anlageobjekt mit exklusiven Wohnungen im Jugendstilhaus und KFZ- Tiefgaragenabstellplätze in absoluter Bestlage, direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität**

8010 Graz, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: 5799/11929



Kaufpreis: 2.090.000 EUR



## Anlageobjekt mit exklusiven Wohnungen im Jugendstilhaus und KFZ-Tiefgaragenabstellplätze in absoluter Bestlage, direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Objekt ID              | 5799/11929                                |
| Objekttyp              | Renditeobjekt                             |
| Adresse                | Heinrichstraße<br>8010 Graz<br>Steiermark |
| Nutzfläche ca.         | 552 m <sup>2</sup>                        |
| Heizwärmebedarf (HWB)  | 87,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)  |
| Verfügbar ab           | sofort                                    |
| Ausstattung / Merkmale | Außenstellplatz                           |
| Käuferprovision        | 3,00 % des Kaufpreises zzgl. 20,00 % USt. |
| Provisionspflichtig    | Ja                                        |
| Kaufpreis              | 2.090.000 EUR                             |
| Kaufpreis brutto       | 2.090.000,00 EUR                          |



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Grazer Bestlage im beliebten Bezirk Geidorf, in einem äußerst repräsentativen Jugendstilhaus in der Heinrichstraße, direkt gegenüber der der Karl-Franzens-Universität und in fußläufiger Nähe zur Technischen Universität. Dieses Anlageobjekt in Form eines Wohnungseigentumspakets bzw. ein WE-Anteil (517/1399), ca. 37%) ist bestehend aus 9 Einheiten zwischen 26 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtnutzfläche von 562,91 m<sup>2</sup> in der Heinrichstraße 41, 41a. Im Zinshaus wurde in den Jahren 2008/2009 eine umfangreiche Sanierung inklusive Dachgeschossausbau unter Bezugnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark durchgeführt. Die 6 Dachgeschosswohnungen wurden im Herbst 2023 genereal saniert. Die neu errichteten, hochwertigen Tischlerküchen sind zusätzlich um je € 7.500,- zu erwerben. Drei der neun Einheiten sind aktuell vermietet und erzielen aktuell Nettomieteinnahmen von € 8.775,36 p.a.. Bei einer Neuvermietung aller Wohnungen kann eine Nettomiete von rd. € 62.789,- erzielt werden. Nicht nur die Lage und der erzielbare Mietertrag machen dieses Anlagepaket besonders attraktiv. Die elitären Wohnungen bestechen besonders durch das ideale Wohnraumkonzept sowie den unverfälschten Charakter klassischer Altbauwohnungen in den Regelgeschossen sowie den erst in den Jahren 2008/2009 neu errichteten (umfassend sanierten) Wohnungen im 4. Obergeschoss. Die Wohnungen sind außergewöhnlich hell und verfügen zum Großteil über Balkone. Die vier KFZ-Tiefgaragenstellplätze sind um je € 32.500,- zu erwerben. Die Wohnungen befinden sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und haben eine der besten Adressen in Graz direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität. Weiters verfügen die Wohnungen über je ein Kellerabteil und das Wohnhaus über eine moderne Liftanlage und einen sehr gepflegten Innenhof mit Fahrradabstellplätzen.



## Lage

Dieses Anlageobjekt befindet sich in absoluter Bestlage im beliebten Grazer Bezirk Geidorf in der Heinrichstraße, direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität und in fußläufiger Nähe zur Technischen Universität. Die Lage bietet perfekte Infrastruktur. Fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind auch der Stadtpark, der Hauptplatz mit zahlreichen Bar- und Gastronomiebetrieben sowie der Murradweg. Die ausgeprägte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten, Schulen, Kindergarten und Banken sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, mit denen man in Kürze die Innenstadt erreicht. Die innerstädtische Lage in der Heinrichstraße direkt gegenüber der Karl-Franzens-Universität ist somit als ausgezeichnet und werthaltig zu bezeichnen.





A



B



C



D



E



F







G



J

