

EXPOSÉ

Zinshaus in Graz-Straßgang

Kärntnerstrasse 423 · 8054 Graz

600 m²

Nutzfläche

ca. 6,3 %

Bruttorendite

€ 2.067

Nettomiete / Monat

190 m²

Rohdachboden

Kaufpreis € 395.000 – Fixpreis

Direkt vom Eigentümer · keine Maklerprovision

Anlageobjekt mit laufenden Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial

Das Objekt

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in zentraler Lage im aufstrebenden Grazer Bezirk Straßgang. Das Altbau-Objekt verfügt über rund 600 m² Nutzfläche auf 610 m² Grund und wird derzeit als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Drei von vier Einheiten sowie zwei Garagen sind vermietet – das Objekt erwirtschaftet laufende Einnahmen ab dem ersten Tag. Zusätzlich bestehen erhebliche Entwicklungsreserven durch Rohdachboden, Aufstockungsmöglichkeit und Sanierungsförderung.

Eckdaten

Adresse	Kärntnerstrasse 423, 8054 Graz-Straßgang, Steiermark
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus (Zinshaus), Altbau
Grundfläche	610 m ²
Nutzfläche	ca. 600 m ² , davon ca. 230 m ² Wohn-/Geschäftsfläche im EG
Keller / Lager	ca. 155 m ²
Stellplätze	6–7 Parkplätze, 2 Garagen
Freiflächen	Terrasse, Abstellraum
Heizung	Ölheizung
Energieausweis	HWB 200,4 kWh/m ² a · fGEE 2,72
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€ 395.000 (Fixpreis) · € 658,33 / m ² · provisionsfrei

Lage

Straßgang zählt zu den aufstrebenden Bezirken im Süden von Graz: schnelle Anbindung an die Autobahn, Nähe zum Shoppingcenter Seiersberg und zum Grazer Zentrum. Naherholung bieten Buchkogel und Mantscha; die Kirche Straßgang und Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung.

Vermietungsstand

Einheit	Fläche	Status
Geschäft (EG)	65 m²	befristet vermietet bis März 2029
Wohnung 1	91 m²	befristet vermietet bis August 2028
Wohnung 2	47 m²	befristet vermietet bis September 2028
Wohnung Dachgeschoss	30 m²	derzeit frei – sofort vermietbar oder Eigennutzung
Garagen (2)	–	vermietet
Rohdachboden	190 m²	Ausbaureserve

Ertrag & Rendite

Nettomiete aktuell (inkl. Steuer)	€ 2.067 / Monat
Jahresnettomiete aktuell	ca. € 24.800
Bruttorendite auf Kaufpreis	ca. 6,3 %
Zusätzliches Potenzial	Vermietung DG-Wohnung (30 m²), Dachbodenausbau (190 m²), Aufstockung

Renditeangabe: Jahresnettomiete im Verhältnis zum Kaufpreis, ohne Kaufneben- und Bewirtschaftungskosten. Alle Angaben laut Eigentümer, ohne Gewähr.

Entwicklungspotenzial

- **Rohdachboden mit ca. 190 m²** – ausbaufähig zu zusätzlichen Wohnflächen.
- **Aufstockungsmöglichkeit** – weiteres Flächenpotenzial über dem Bestand.
- **Umfassende Sanierung mit bis zu 45 % Förderung** – dadurch attraktive Modernisierung von Heizung und Gebäudehülle möglich.
- **Freie DG-Wohnung (30 m²)** – sofort vermietbar oder als Eigennutzung während der Entwicklungsphase.

Kaufabwicklung & Kontakt

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer – es fällt **keine Maklerprovision** an. Beim Kaufpreis von € 395.000 handelt es sich um einen Fixpreis. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Ihr Ansprechpartner

Kontakt & Organisation: Ambros Schmidt

WhatsApp: +43 650 8344991 · E-Mail: hallo@schadensboerse.at

Eigentümer: **Ing. Alfred Schlager** (Privatperson) – der Kaufvertrag wird direkt mit dem Eigentümer geschlossen

willhaben-Anzeige: „Liegenschaft in zentraler Lage – Provisionsfrei“, Code 1668413043 · Besichtigung nach Vereinbarung

Rechtliche Hinweise

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Grundlage sind Angaben des Eigentümers sowie das öffentliche Inserat; Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Flächenangaben teilweise gerundet. Der Energieausweis (HWB 200,4 kWh/m²a, fGEE 2,72) liegt vor. Ein Rechtsanspruch entsteht erst mit beidseitig unterfertigtem Kaufvertrag.