

## **Sichere Wertsteigerung: Ihre Investitionschance in Graz**



**Objektnummer: 79486**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 88,74 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 153,43 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 479.196,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T  
H  
G  
V





## Objektbeschreibung

### Ihre renditestarke Investition in Graz!

Das Wohnbauprojekt in Graz Jakomini bietet Ihnen eine erstklassige Investitionsmöglichkeit in moderne Eigentumswohnungen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen ab 44 m<sup>2</sup> sind ideal für Anleger, die auf nachhaltige Wertsteigerung setzen. Jede Wohnung verfügt über Freiflächen, die nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch die Attraktivität der Immobilie steigern. Sichern Sie sich eine renditestarke Kapitalanlage in einer begehrten Lage und profitieren Sie von der Wertentwicklung in einem aufstrebenden Stadtteil.

### Ausstattung

Qualitativ hochwertige Ausstattung in und um den Wohnungen:

- Außenbeschattung
- Aufzug
- Kellerabteile
- Fußbodenheizung
- Parkettböden & hochwertige Fliesen
- Wärmeversorgung über Fernwärme

### Lage:

Das Wohnbauprojekt bietet hervorragendes Potenzial für Investoren. Der Blick ins Grüne und die exzellente Infrastruktur, einschließlich öffentlicher Verkehrsanbindung, erhöhen den Wert der Immobilie und sorgen für langfristige Mieterzufriedenheit. Die Lage in einem ruhigen,



grünen Innenhof zwischen Innenstadt und Murpark verbindet urbanes Leben mit Rückzugsmöglichkeiten – ein attraktives Merkmal für langfristige Wertsteigerung.

Durch die Nähe zur Münzgrabenstraße, einer der Hauptverkehrsadern von Graz, sowie die unmittelbare Verfügbarkeit von wichtigen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Schulen und Supermärkten, ist die Immobilie auch in Zukunft bestens positioniert.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Straßenbahnlinien: 4, E

Bushaltelinien: 66, 34, 74, N4

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 229.208,- bis EUR 843.995,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 10,00 bis EUR 11,75 netto/m<sup>2</sup>

### **Fertigstellung: voraussichtlich 2026**

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

Der Abgeber verrechnet bei Kaufabschluss eine Betreuungsgebühr von 1% vom Kaufpreis.

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.