

**Attraktive Anlegerwohnung in gefragter Lage von Graz -
Investieren Sie in eine sichere Zukunft – Renditestarke
Immobilie mit Potenzial!**



Objektnummer: 280933

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,20 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	87,40 €
Sonstige Kosten:	79,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Attraktive Anlegerwohnung in gefragter Lage von Graz - Investieren Sie in eine sichere Zukunft – Renditestarke Immobilie mit Potenzial!

Diese moderne Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Sie überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung, eine solide Mieterstruktur und eine gefragte Wohnlage in Graz. Mit einem befristeten Mietvertrag und stabilen Einnahmen ist dieses Objekt eine lohnende Investition.

Lagebeschreibung:

Diese Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im westlichen Teil von Graz. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sorgt für hohen Wohnkomfort. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar.

Die Lage bietet sowohl Stadtleben als auch Erholungsmöglichkeiten – Parks und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Universitäten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind leicht zugänglich, was die Wohnung besonders attraktiv für Mieter macht.

Facts:

- Wohnfläche von 47,2 m² – kompakt und effizient genutzt
- Vermietet mit befristetem Mietvertrag bis 31.12.2027
- Monatliche Netto-Mieteinnahmen von € 428,--
- Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für optimalen Wohnkomfort
- Gepflegter Zustand – keine anstehenden Sanierungen erforderlich

Highlights:

- Sichere Mieteinnahmen durch bestehenden Mietvertrag
- Gute Mietrendite und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

- Optimale Raumaufteilung für maximalen Wohnkomfort
- Effiziente Beheizung mit zentraler Fernwärmeversorgung
- Geringe monatliche Betriebskosten von nur € 87,40 netto
- Rücklagenbildung von € 79,12 netto zur langfristigen Werterhaltung
- Top-Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Nahversorgung, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung
- Langfristige Wertsteigerungspotenziale durch die Lage

Mietstruktur im Überblick:

- Wohnfläche 47,2 m², derzeit vermietet mit Befristung bis 31.12.2027
- Monatlicher Hauptmietzins netto € 428,--

Diese Anlegerwohnung stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, in eine solide Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen zu investieren. Dank der gefragten Lage und des gepflegten Zustands ist sie eine sichere und rentable Kapitalanlage.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich jetzt dieses Investment.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen

Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap