

**Attraktives Anlagepaket – Zwei vermietete Wohnungen in
gefragter Grazer Lage - Investieren Sie in eine sichere
Zukunft mit zwei renditestarken Immobilien mit 3,7 %
Rendite!**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 280936

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

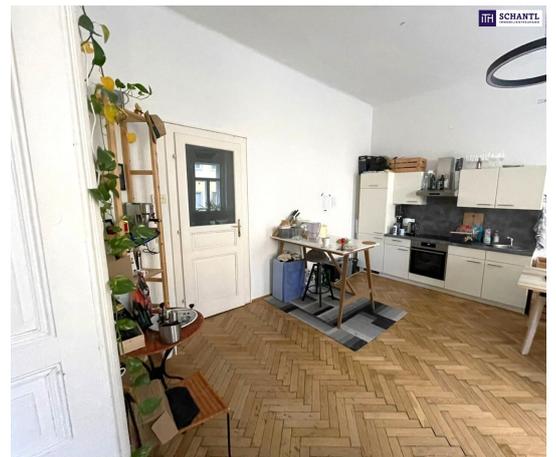
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56





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

Unsere Leistungen im Überblick:

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

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

RECHENWERTER VERKAUF

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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

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

Attraktives Anlagepaket – Zwei vermietete Wohnungen in gefragter Grazer Lage - Investieren Sie in eine sichere Zukunft mit zwei renditestarken Immobilien mit 3,7 % Rendite!

Dieses attraktive Immobilienpaket umfasst zwei bestens vermietete Wohnungen in einer begehrten Wohngegend von Graz. Beide Objekte überzeugen durch eine optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine solide Mieterstruktur. Die zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur macht diese Investition besonders wertbeständig und zukunftssicher.

Lagebeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in einem beliebten Wohnviertel im Westen von Graz. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sorgt für einen hohen Wohnkomfort. Eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben dem urbanen Flair profitieren Bewohner von nahegelegenen Parks und Erholungsflächen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind schnell erreichbar, was die Lage für Mieter besonders attraktiv macht.

Facts zum Anlagepaket

- Gesamtwohnfläche von 112,7 m² verteilt auf zwei Wohnungen
- Beide Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften stabile Mieteinnahmen
- Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für energieeffizientes Wohnen
- Gesamtbetriebskosten von nur EUR 205,20 netto monatlich
- Sehr guter Zustand – keine offenen Sanierungsthemen

Gründe für dieses Investment

- Zwei separate Wohneinheiten für maximale Flexibilität und Risikostreuung
- Nachhaltige Mieterstruktur mit laufenden Mietverträgen
- Attraktive Mietrendite und langfristige Wertsteigerung
- Effiziente Beheizung durch moderne Zentralheizung mit Fernwärme
- Geringe laufende Kosten für eine hohe Nettorendite
- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Hohe Lebensqualität durch vielseitige Infrastruktur und Freizeitangebote
- Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage bleibt langfristig hoch
- Ideal für Kapitalanleger, die ein sicheres und stabiles Investment suchen

Mietstruktur im Überblick

- **Wohnung 1:** 47,2 m² Wohnfläche, befristeter Mietvertrag bis 31.12.2027, monatlicher Hauptmietzins netto EUR 428
- **Wohnung 2:** 65,5 m² Wohnfläche, langfristig vermietet, monatlicher Hauptmietzins auf Anfrage

Dieses Anlagepaket stellt eine seltene Gelegenheit dar, zwei vermietete Immobilien in einer gefragten Wohnlage von Graz zu erwerben. Dank stabiler Mietverhältnisse und eines hervorragenden Zustands bieten diese Wohnungen eine attraktive Rendite mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in ein solides Immobilienpaket mit Zukunft.

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