

**++ANLEGER AUFGEPASST++ Befristet vermietete  
Wohnung mit 3 Zimmern und Balkon**



**Objektnummer: 3136**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	70,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	260.073,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,25 €
<b>Heizkosten:</b>	48,76 €
<b>USt.:</b>	26,02 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis = Anleger

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



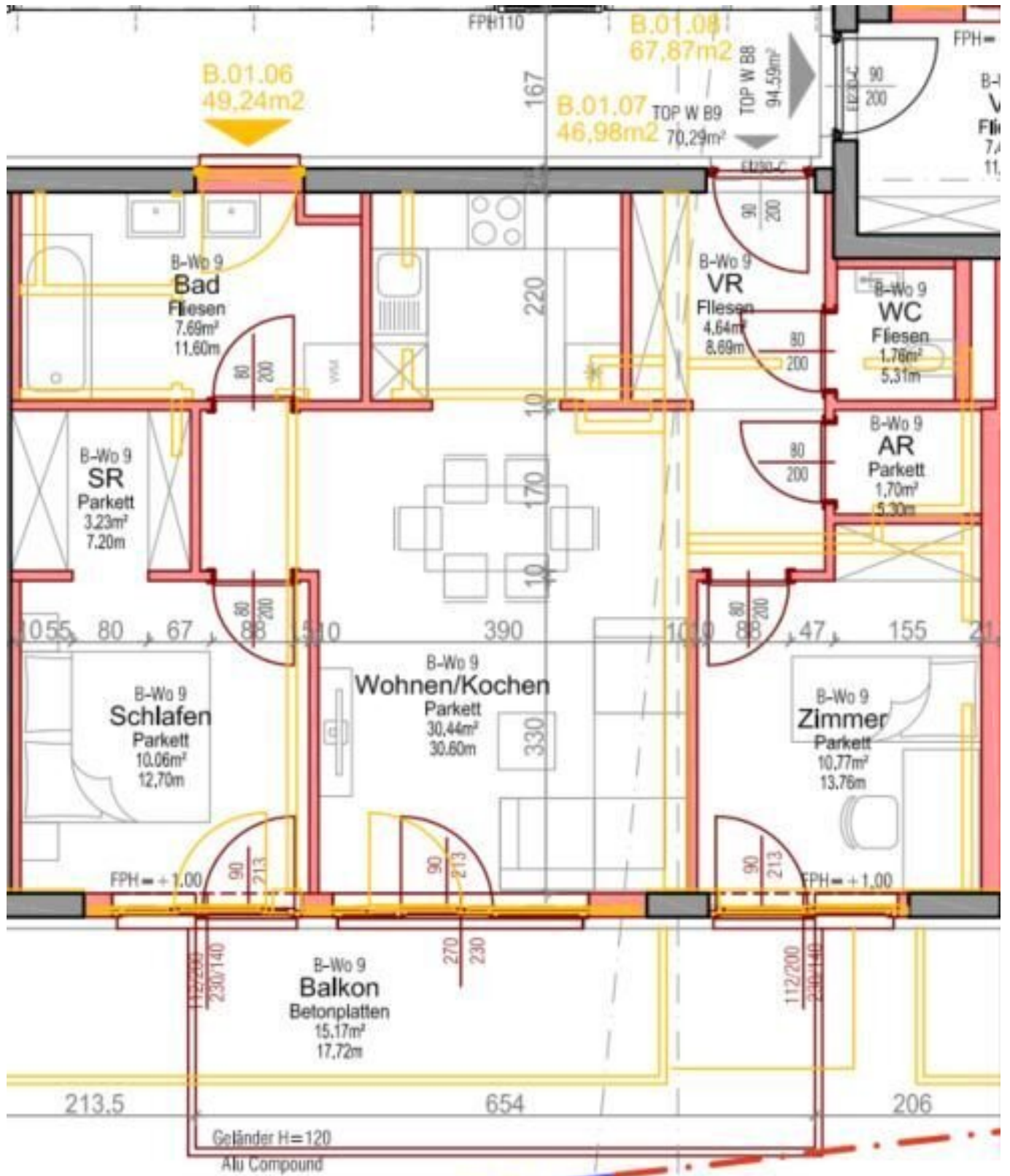












## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz-Gösting – Top Gelegenheit zum Kauf!

Zum Verkauf steht eine **moderne 3-Zimmer-Wohnung** mit einer großzügigen **Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup>**, die sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses in Graz-Gösting befindet. Ein Lift sorgt für bequemen Zugang zu dieser charmanten Wohnung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfasst **zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer** sowie einen **offenen Wohn- und Essbereich mit einer voll ausgestatteten Küche**. Zudem gibt es eine praktische **Speis** und einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. **Das Badezimmer ist mit einer Badewanne** ausgestattet, während das **separate WC** zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Vorraum vervollständigt das Raumangebot und bietet Platz für eine Garderobe.

Ein besonderes Highlight ist der **15 m<sup>2</sup> große Balkon mit West-Ausrichtung**, der ideale Bedingungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches **Kellerabteil von etwa 5 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung ist **derzeit bis Oktober 2027 vermietet**, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf € 691,91. Nach Ablauf des Mietvertrags eignet sich die Wohnung auch ideal zur Eigennutzung.

*Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu wohnen – perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die die Ruhe und Grünlage von Gösting mit guter Anbindung an die Stadt schätzen.*

### Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap