

**Perfekte Investition: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit  
großem Garten in Graz-Liebenau**



Badezimmer mit Doppelwaschbecken & Dusche

**Objektnummer: 7772/992**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	61,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse  
8010 Graz

T +43 664 188 45 99

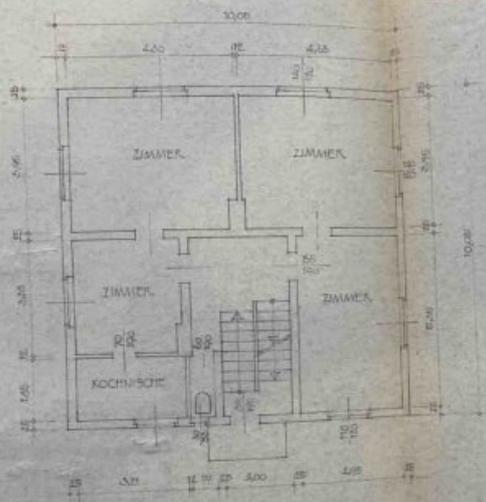




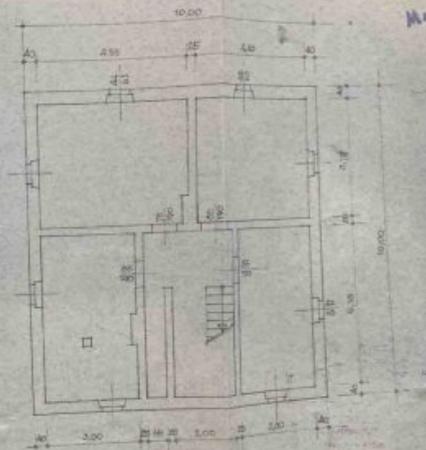




AUSFÜHRUNGSPLAN DES WOHNGHAUSES „ESSEKWIEG 34“  
M = 1:100



OGESCH



KELLERGEOSCH

DES BAUWERKERS:

DES BAUFÜHRERS:

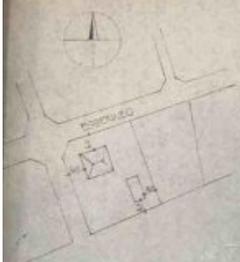
Baugesellschaft  
Alwin Pieterschek  
Grau, Rosenhölz, 24b  
Tel. 22-4-51

*Alwin Pieterschek*

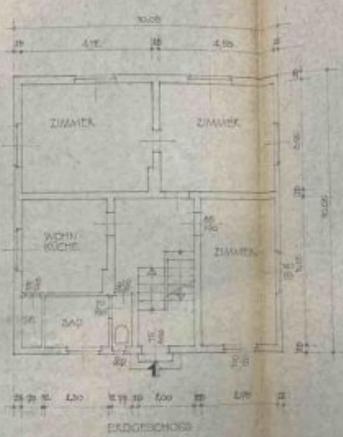
*Walt Volentin  
Leand Ruffie-Steck  
Fred Hand*



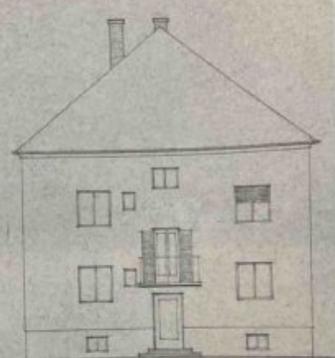
ANSICHTSPLAN DES HAUSES, ESSENWEG 34  
M. = 1:100



LAGEPLAN 1:1000



ERDGESCHOSS



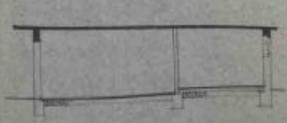
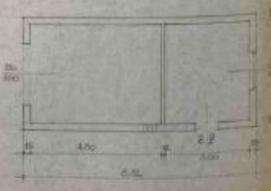
VON OSTEN



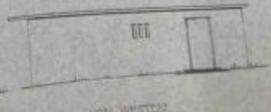
VON NORDEN



PLAN EINES GARAGENDECKTES MIT WI-FALU



VON NORDEN



VON WESTEN

DER BAUFÜHRER:  
*Walt Valentin*  
*mit Pfeiffer als Stell.*  
*Dr. H. H. H.*

DER BAUFÜHRER:

Handwritten text in a circular stamp: *Baugesellschaft Alwin Plöschek G.m.b.H. Essen, Hauptstr. 34a 79153-51*

*Schönbauer*

AUSFÜHRUNGSPLAN DES WOHNHUSES „ESSENWEG 34“  
M. 1:100



VON SÜDEN

DPA. BAUSZENEN



VON WESTEN

DES BAUFÜHRERS



*Walt Böhmer  
Land-Offiz-Stell  
Essen*



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine fantastische Wohnung, die bis zum 30. Juni 2026 zu einem monatlichen Hauptmietzins von 694,30 € vermietet ist. Dies entspricht einer attraktiven Rendite von etwa 4,2% p.a. auf den Kaufpreis!

Diese Immobilie ist perfekt für Anleger und Investoren, die eine sichere und rentable Investition suchen. Lassen Sie sich von den herausragenden Merkmalen überzeugen:

- **Ihr eigenes Gartenparadies mit über 158 m<sup>2</sup>:** Dieser großzügige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ist bereits komplett eingezäunt – ein wahres Highlight!
- **Charmantes Dachgeschossflair mit freiliegenden Holzträgern:** Die Wohnung strahlt einen einzigartigen, sofort ins Auge fallenden Charme aus.
- **Neues, hochwertiges Tageslicht-Badezimmer:** Das Badezimmer wurde komplett erneuert und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und moderne Annehmlichkeiten.
- **Praktischer Kellerraum und Wasch- & Trockenraum:** Zusätzlicher Stauraum und praktische Einrichtungen für den Alltag.
- **Kostenlose Parkmöglichkeiten:** Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Wohnhaus und sind kostenfrei nutzbar, sowohl für Sie als auch für Ihre Mieter und Gäste.

Diese umfassend renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet ca. 78 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche mit Dachbodenanteil sowie ca. 158 m<sup>2</sup> Eigengarten! Sie befindet sich im 2. Stock eines Dreiparteienhauses (kein Lift) in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Wohngegend in Graz-Liebenau.

Besonders erwähnenswert sind die äußerst niedrigen Betriebskosten von weniger als 1 EUR/m<sup>2</sup>. Dies wird durch eine kostenneutrale Eigenverwaltung des Objekts ermöglicht, die von einer der drei Eigentümerparteien übernommen wurde. Diese niedrige Kostenstruktur macht die Wohnung zu einer sehr attraktiven Option für Vermietungszwecke, was sie besonders für Investoren interessant macht.

Die Raumaufteilung ist sehr praktisch gestaltet. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung: Badezimmer, Toilette, Wohnzimmer, Koch-/Essbereich und Schlafzimmer sind gut angeordnet und bieten höchsten Komfort und Funktionalität. Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein großes Kellerabteil zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap