

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Koloniegasse, Graz – Ideal für Anleger oder Eigennutzer



IMG\_E6542

**Objektnummer: 141/82805**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Wohnfläche:</b>	46,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Schwarzenberger

Rustler Immobilientreuhand

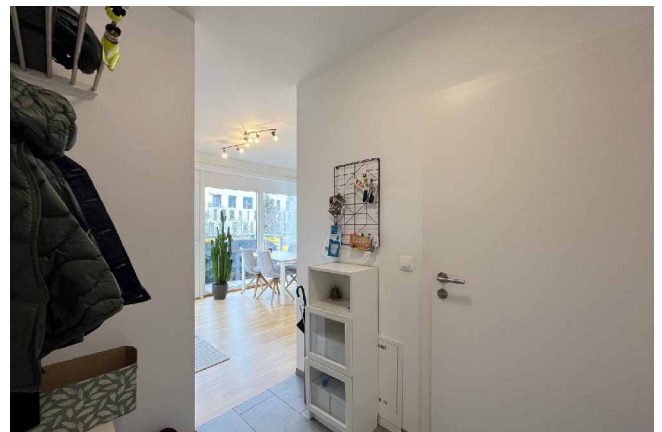
T +43 316 908900 702

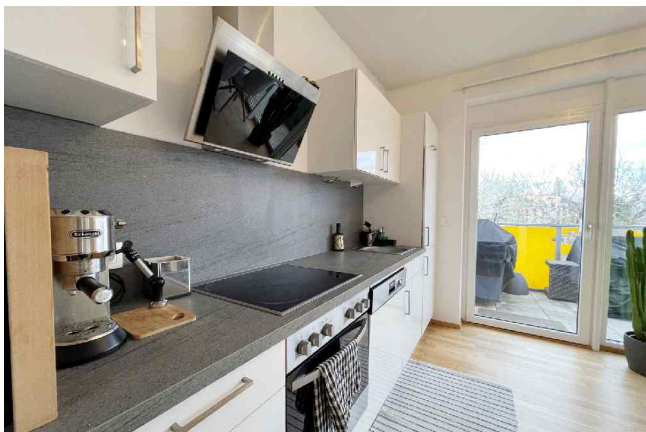
H +43 676 834 34 702

F +43 316 9089009 - 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

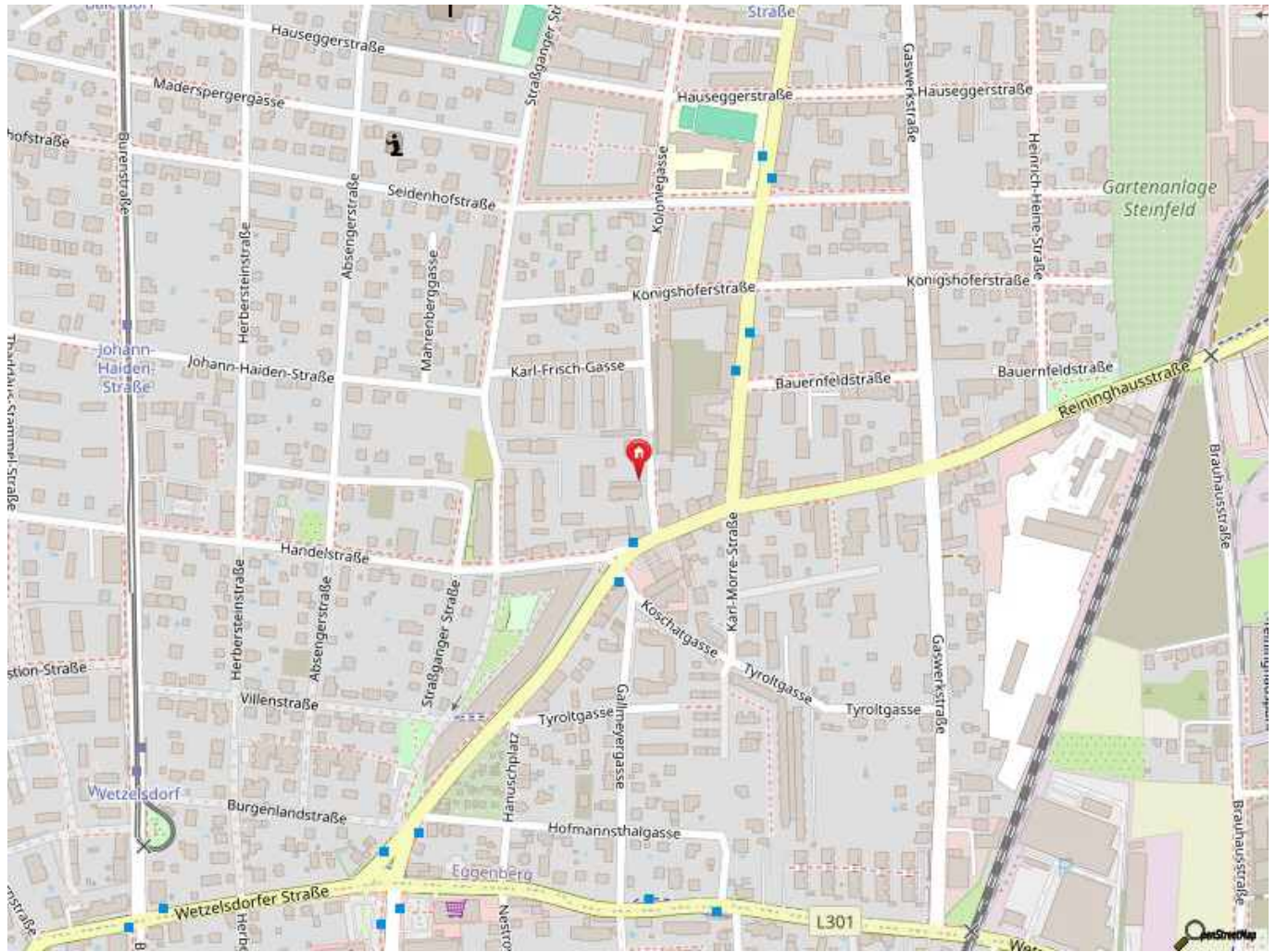














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Koloniegasse 42 im 3ten Liftstock, Graz, die sich aufgrund ihrer Lage und Ausstattung hervorragend als Kapitalanlage oder für Eigennutzer eignet.

Die Wohnung bietet nicht nur ein komfortables Wohngefühl, sondern auch großes Potenzial für eine langfristige Wertsteigerung und eine stabile Mietrendite.

### Die wichtigsten Merkmale im Detail:

Wohnfläche: ca. 46,35m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer (Wohnküche, Schlafzimmer)

Balkon: Balkon mit schönem Ausblick nach Süden und Westen– ideal für entspannte Stunden im Freien

Tiefgaragenplatz: Ein Platz in der Tiefgarage ist dieser Wohnung zugeordnet und sorgt für stressfreies Parken

Lage: Zentrale und dennoch ruhige Lage in Graz mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu wichtigen Infrastrukturlpunkten ist gegeben.

### Ausstattung:

Moderne Küche mit hochwertigen Geräten

Heller Wohnbereich mit pflegeleichtem Parkettboden

Praktisches Badezimmer mit Dusche und Toilette

Abstellraum, Kellerabteil

Tiefgaragenplatz inklusive

Balkon

**Zustand:** Sehr gut gepflegt, sowohl die Wohnung als auch das gesamte Gebäude

**Mietrendite:** Durch die attraktive Lage und die gute Ausstattung können Sie mit einer stabilen Mietrendite rechnen.

### Besonderheiten:

Zukunftspotenzial: Aufgrund der Nähe zu wichtigen Universitäten und Geschäftsvierteln ist mit einer konstanten Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Besonders für Studierende und junge Berufspendler bietet sich diese Wohnung als ideale Mieterzielgruppe an.

Der im Preis enthaltene Tiefgaragenplatz sorgt für stressfreies Parken.

Verkehrsanbindung: Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn) – alle wichtigen Punkte in Graz sind schnell erreichbar.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Kaufpreis: € 219.000,00**

Diese Wohnung ist die perfekte Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer gefragten Lage von Graz sind. Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.





## **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.