

**NÄHE KF-UNI GRAZ und HILMTEICH : Modernisierte  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Lift in idealer Lage -  
BEFRISTET VERMIETET!**



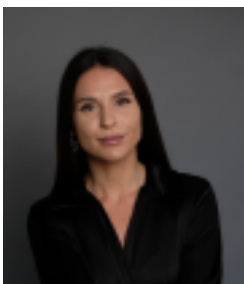
**Objektnummer: 8374/134**  
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinrichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,81
Kaufpreis:	469.900,00 €
Betriebskosten:	219,75 €
USt.:	21,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B









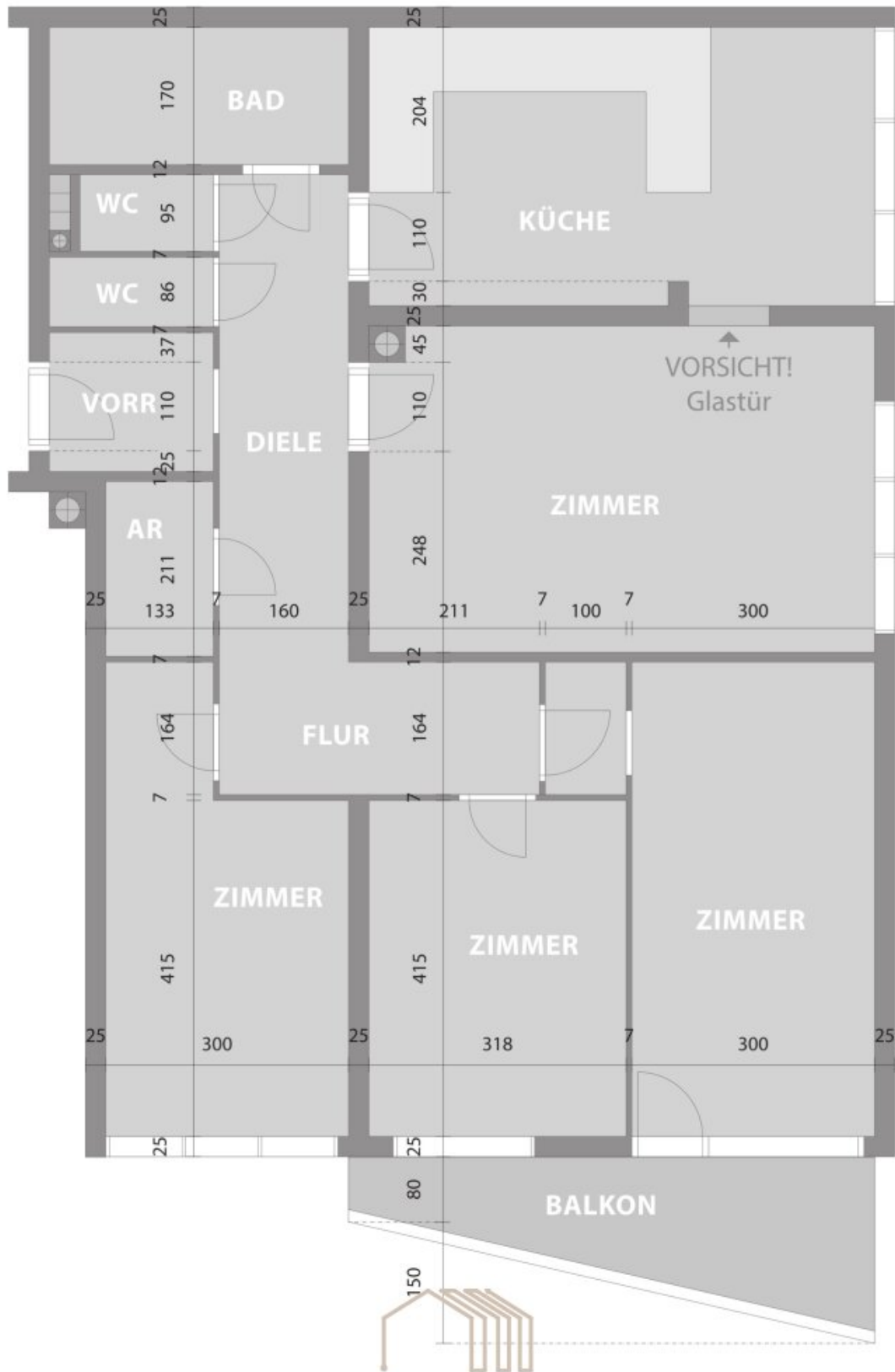












IMMOTÉKTUR



# Objektbeschreibung

## Attraktive Kapitalanlage in UNI-Nähe

Diese befristet vermietete Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger: Die direkte Lage neben der Universität Graz sorgt für eine konstant hohe Nachfrage – insbesondere bei Studierenden, die Wert auf eine zentrale, gut angebundene Wohnmöglichkeit legen. Dank der idealen Raumaufteilung ist die Wohnung WG-geeignet und somit bestens für die Vermietung geeignet. Eine Investition mit stabilem Mieterpotenzial und langfristiger Perspektive.

Sie möchten die Wohnung selbst nutzen? Da der Mietvertrag bis August 2029 befristet vermietet wurde, ist die Eigennutzung spätestens nach Ablauf der Befristung möglich. Bis dahin genießen Sie ein angenehmes, monatliches Einkommen. Auf Anfrage teilen wir Ihnen gerne weitere Informationen zum aktuellen Mietertrag mit.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist im 4. OG eines Mehrparteienhauses gelegen und bietet auf insgesamt 125m<sup>2</sup> Wohnfläche vier separat begehbare Zimmer.

Das Herzstück der Wohnung ist die moderne Küche inkl. Essbereich. Ausgestattet mit modernen Geräten und viel Stauraum, bietet sie nicht nur Platz zum Kochen, sondern auch zum Zusammensitzen, Essen, Lachen – ein echter Lebensmittelpunkt. Ein angrenzender Abstellraum mit Einbauregalen sorgt für Ordnung und schafft zusätzlichen Stauraum, der im Alltag Gold wert ist.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit zwei Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und klarer Linienführung. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort. Der helle, weitläufige Flur eröffnet viele Möglichkeiten für individuelle Gestaltung: Ob Garderobe, Bücherregal oder praktischer Wäscheständer – hier findet alles seinen Platz.

Der Balkon ist ein weiteres Highlight: sonnig gelegen und überdacht, lässt er sich nahezu ganzjährig nutzen – ein kleiner Rückzugsort mitten in der Stadt, ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Glas Wein am Abend.

## Perfekte Lage für Stadtmenschen mit Anspruch

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Universität Graz – ein echtes Plus für Studierende. Aber auch alle anderen profitieren von der idealen Anbindung: Die Buslinie 58 und die

Straßenbahnlinie 1 sind fußläufig erreichbar und bringen Sie direkt ins Stadtzentrum oder zum Hauptbahnhof.

Der Alltag wird hier leicht gemacht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, kulturelle Einrichtungen und ärztliche Versorgung liegen fast direkt ums Eck. Wer zwischendurch Ruhe sucht, findet sie im Grünen – der idyllische Hilmteich und Leechwald laden zum Joggen, Spazieren oder einfach zum Abschalten ein.

## **Für alle, die mehr wollen**

Parkmöglichkeiten sind im Innenhof vorhanden (Zufahrtsschranken vorhanden), Fahrradabstellplätze stehen ebenfalls bereit. Und dank der modernen Infrarotheizung genießen Sie nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch niedrige Heizkosten. Vor einigen Jahren wurde nicht nur die Heizung erneuert, sondern die Wohnung umfassend modernisiert - von neuen Fenstern, Badezimmer, Toiletten bis hin zu neuen Bodenbelägen und der modernen Küche erstrahlt sie seitdem in neuem Charme.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Leben, Ankommen und Bleiben. Mit ihrer charmanten Ausstattung, der klugen Raumaufteilung und der hervorragenden Lage ist sie die perfekte Wahl für alle, die urbane Lebensqualität mit einem Hauch Natur verbinden möchten, oder eine langfristig sinnvolle Kapitalanlage suchen.

## **Sie möchten mehr über die Wohnung oder den aktuellen Mietvertrag erfahren?**

Kontaktieren Sie uns gerne – wir senden Ihnen alle relevanten Informationen zu und stehen Ihnen für eine persönliche Beratung jederzeit zur Verfügung. wir beraten Sie gerne!

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

**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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap