

## **Altbauwohnung mit langfristigem Mieter – solides Investment in Graz-Eggenberg**



**Objektnummer: 8044/585**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Wohnfläche:</b>	59,91 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,39 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	136.595,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	63,50 €

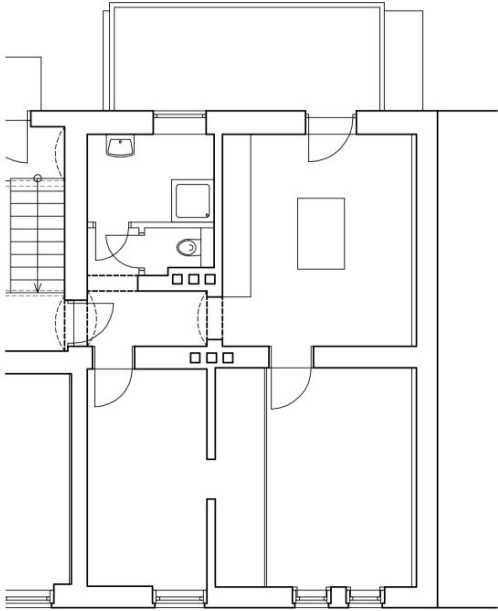
## Ihr Ansprechpartner

### Mario Deuschl

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Kornstraße 15  
4060 Leonding

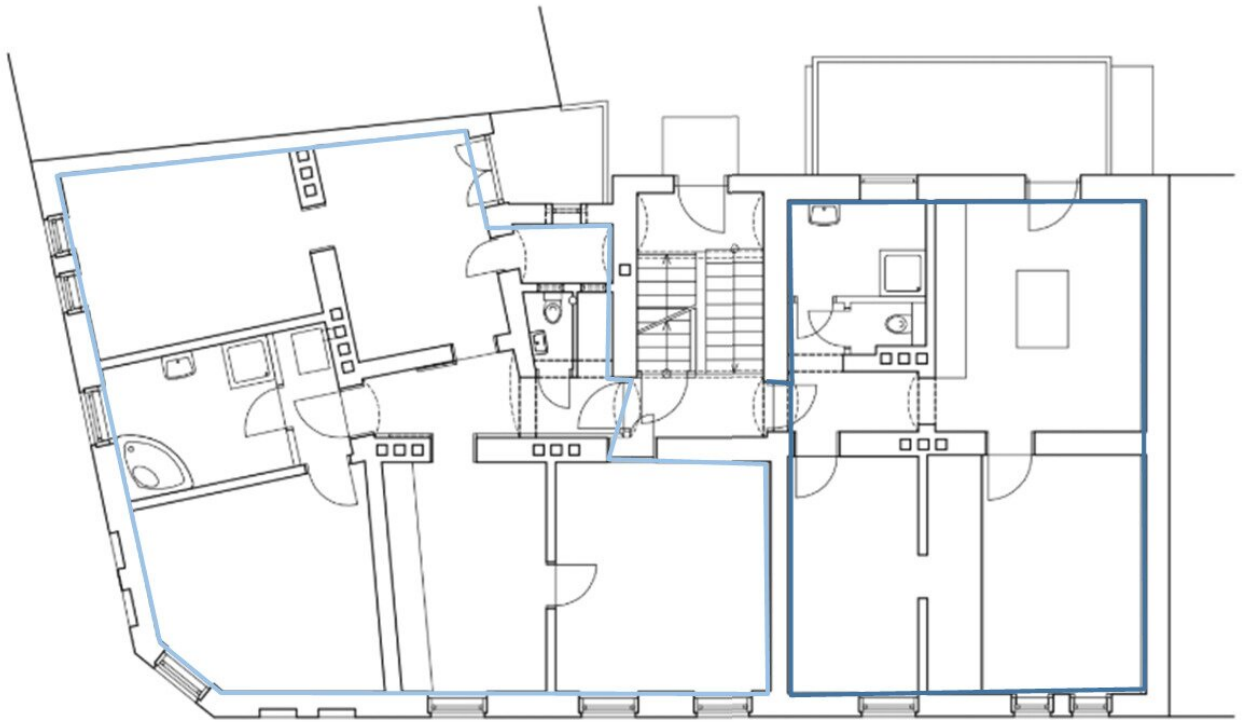
T +43 732 67 67 77  
H +43 676 32 61 444  
F +43 732 67 67 78

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Top 5

Top 6



## Objektbeschreibung

Top 6 bietet auf **59,91 m²** alles, was Anleger:innen an historischen Altbauten schätzen:

- Langfristig vermietet seit 1989 (Geburtsjahr Mieter: 1946)
- Teil einer größeren, **zusammengelegten Einheit mit Top 5**
- Aktuelle Nettomiete: **€ 247,59 pro Monat**
- **Kaufpreis: € 136.595**
- **Prognostizierter Verkaufswert in 20 Jahren (bei nur 4 % Wertsteigerung): € 299.300**
- Nur **€ 110 Zuzahlung pro Monat nach Steuer**
- Prognostizierte Rendite nach Steuer: **8,2 % p.a.**
- Steuerlich begünstigt durch 2 % Abschreibung p.a.

**Zusätzlicher Vorteil:** Sollte der Mieter einmal ausziehen, wäre eine **Zusammenlegung mit Top 5 für Eigennutzung oder Neuvermietung** möglich – das eröffnet strategische Spielräume für zukünftige Nutzungskonzepte.

**Investieren Sie heute in historische Werte – mit planbarer Rendite und zusätzlicher Flexibilität.**

Die gezeigten Bilder sind Echtaufnahmen kombiniert mit **KI generierten Einrichtungsvorschlägen**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.