

**++IDEAL FÜR ANLEGER++ 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
in Graz-Gösting – derzeit befristet vermietet**



**Objektnummer: 3245**

**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>	48,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,38 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>	177.711,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,91 €
<b>Heizkosten:</b>	36,11 €
<b>USt.:</b>	18,22 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis = Anleger

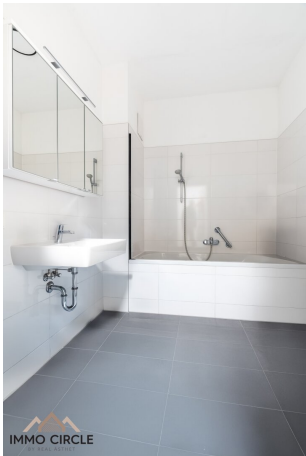
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

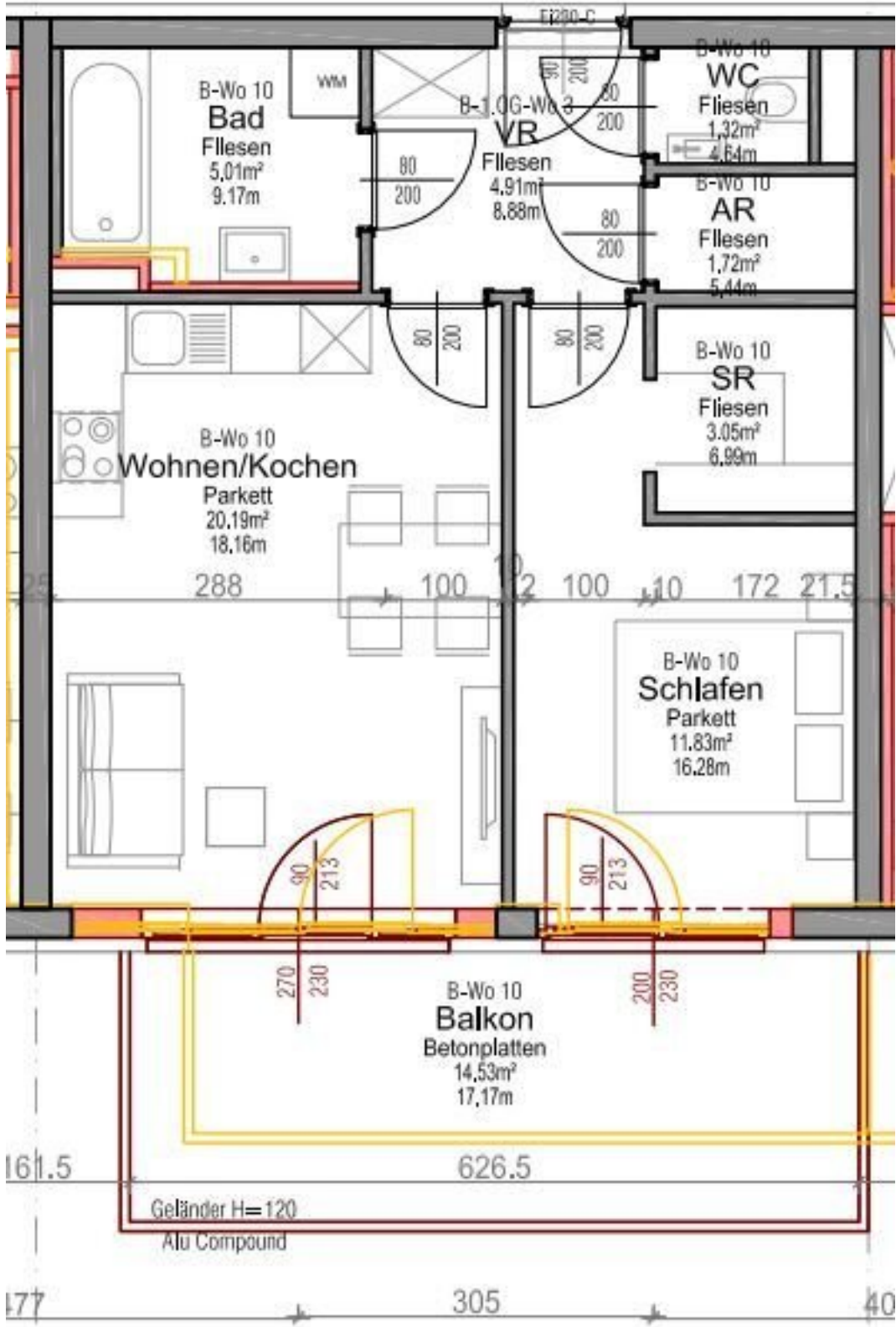
## Ihr Ansprechpartner







TOP W B10  
48.03m<sup>2</sup> **B.01.05**  
49.26m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **++ ANLEGERHIT ++ 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in Graz-Gösting**

Zum Verkauf gelangt eine moderne und gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von rund **48 m<sup>2</sup>**, gelegen im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses im beliebten Grazer Stadtteil **Gösting**. Ein Lift sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und bietet ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, eine großzügige Wohnküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum und einen einladenden Vorraum mit Platz für eine Garderobe.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. **14 m<sup>2</sup> große Balkon mit Westausrichtung** dar, der ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende bietet. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein **Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>**, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Die Wohnung ist **befristet bis Dezember 2029 vermietet** und eignet sich daher hervorragend als **attraktive Anlageimmobilie**.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf € 542,65.

Der **Endverbraucherkaufpreis** wird auf Anfrage bekannt gegeben.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **KFZ-Abstellplatz separat zu erwerben**.

Der Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden und kostet € 20.000,- für Anleger bzw. € 21.800,- für Eigennutzer (Endverbraucher).

*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