

Investment zwischen Park & Auster: Wohnen, wo Graz am entspanntesten ist!



Objektnummer: 2077/421

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Steiner-Gasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1878
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,55 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	75.000,00 €
Betriebskosten:	72,41 €
USt.:	7,24 €
Provisionsangabe:	

2.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

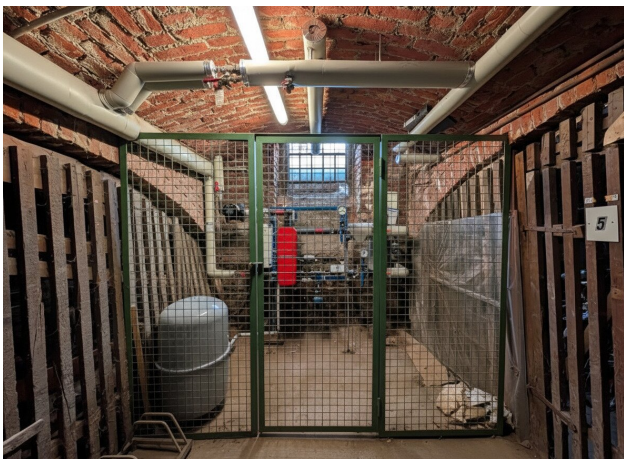
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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

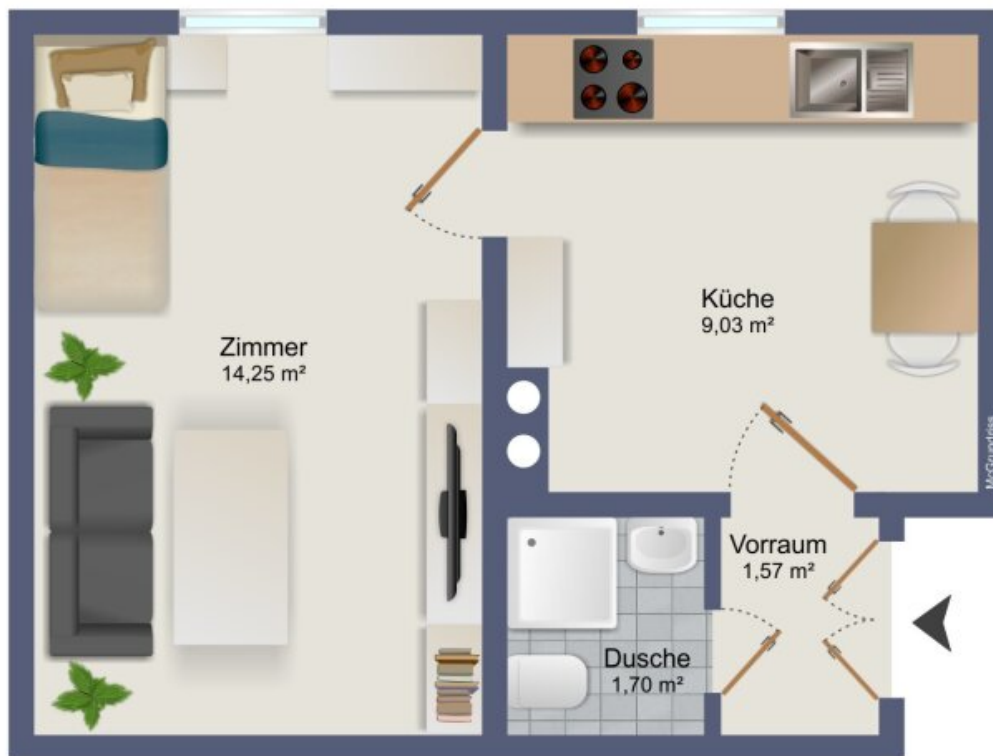














Objektbeschreibung

Anlegerwohnung inkl. Full-Service-Paket | Franz-Steiner-Gasse 13, 8020 Graz

I. DIE WOHNUNGSEINHEIT: FAKTEN & KONDITIONEN

- **Top-Nummer:** 02 (Hochparterre)
- **Wohnfläche:** 26,55 m² lt. NWG
- **Zimmeranzahl:** 1
- **Status:** befristet bis 31.08.2029
- **Netto-Mietzins:** € 250,03 / Monat (für Vermieter ohne USt)
- **Kaufpreis:** € 75.000,00

Visualisierung & Diskretion:

- Verzicht auf Innenaufnahmen zum Schutz der Privatsphäre der Mieter.
- Detaillierte **Grundriss im Anhang** zur präzisen Raumplanung vorhanden.

II. EXKLUSIV: DAS RUNDUM-SORGLOS-PAKET

Als besonderes Service-Highlight stellen wir dem Käufer im **1. Jahr nach Erwerb ein umfassendes Management-Paket kostenlos** zur Verfügung. Genießen Sie Ihr Investment ohne administrativen Aufwand:

- **Mieterbetreuung:** Wir sind der direkte Ansprechpartner für alle Anliegen der

Bewohner.

- **Wertsicherung:** Laufende Indexkontrolle und Anpassung der Mietzinse.
- **Rechtssicherheit:** Unterstützung bei Mietangelegenheiten.
- **Vermietungsservice:** Übernahme von Neuvermietungen und Nachmietersuche.
- **Schnittstellenmanagement:** Koordination von Professionisten oder Versicherungsfällen.

(Nach Ablauf des ersten Jahres ist dieses Paket optional und separat beziehbar.)

III. DIE LAGE: "UMFALLEN UND DORT SEIN"

Die Franz-Steiner-Gasse 13 bietet eine Mikrolage, die nachhaltige Vermietbarkeit garantiert:

- **Naherholung:** Das UNESCO Welterbe **Schloss Eggenberg** liegt quasi vor der Haustüre.
- **Sport & Lifestyle:** Das **Wellnessbad Auster** ist in unmittelbarer Gehdistanz – "umfallen und dort sein" ist hier Programm.
- **Wohnqualität:** Die Gasse ist eine **Einbahnstraße** (verkehrsberuhigt) mit öffentlichen Park gegenüber.
- **Infrastruktur:** Perfekte Anbindung an die Straßenbahn, Nahversorger in Gehweite sowie die Nähe zur FH Joanneum und zum LKH West.

IV. DAS OBJEKT: HISTORIE & SUBSTANZ

Gepflegter, historischer Altbau aus dem Jahr 1878 mit solider Substanz und zeitgemäßer Technik.

- **Zustand:** Sehr gepflegter Gesamtzustand (Keller, HP, 1. OG, DG).
- **Ausstattung:** Beheizung via **Fernwärme**, Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz.
- **Allgemeinflächen:** Ca. **113 m² großer Innenhof** mit Gartenfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- **Kellerabteile:** jeder Einheit zugewiesen vorhanden.

V. IHRE INVESTMENT-VORTEILE

2. **Geringe Nebenkosten:** Keine Käuferprovision (übernimmt der Verkäufer).
4. **Null Aufwand im 1. Jahr:** Dank inkludiertem Rundum-Sorglos-Paket.
6. **Top-Asset-Klasse:** Kleinwohnungen (25–40 m²) sind das stabilste Segment in Graz.
8. **Lage-Sicherheit:** Unmittelbare Nähe zu Park, Schloss und Bad sichert den Wiederverkaufswert.

IHR NÄCHSTER SCHRITT:

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit dieser Einheit ein wertstabiles und **pflegeleichtes Asset** in einer der **gefragtesten Mikrolagen von Graz** zu sichern.

Gerne beantworte ich Ihre Detailfragen zu dieser Wohnung und lasse Ihnen zur vertiefenden Prüfung alle weiterführenden Unterlagen zum Objekt zukommen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <125m
Apotheke <125m
Klinik <925m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <325m
Universität <450m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <500m
Polizei <975m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <125m
Autobahnanschluss <4.325m
Bahnhof <900m
Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap