

## Attraktive Anlagewohnung in unmittelbarer Universitätsnähe - Heinrichstraße



**Objektnummer: 961/35970**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,75 €
<b>USt.:</b>	21,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

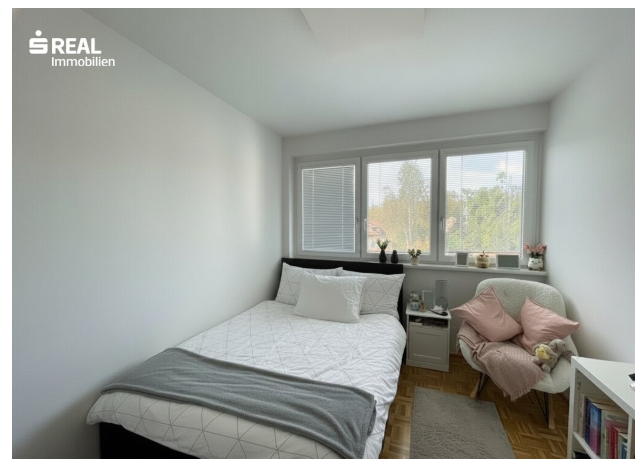
## Ihr Ansprechpartner

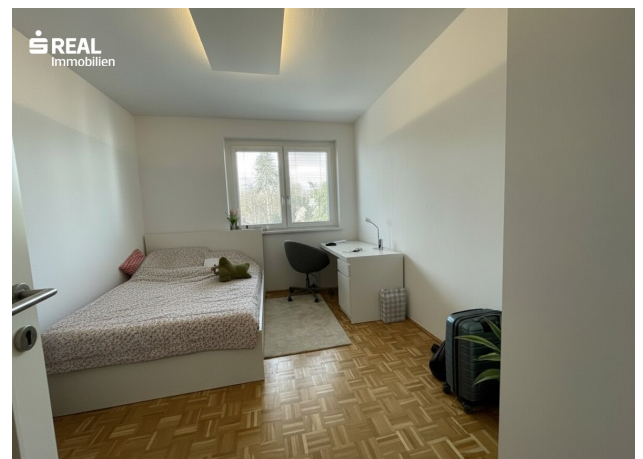


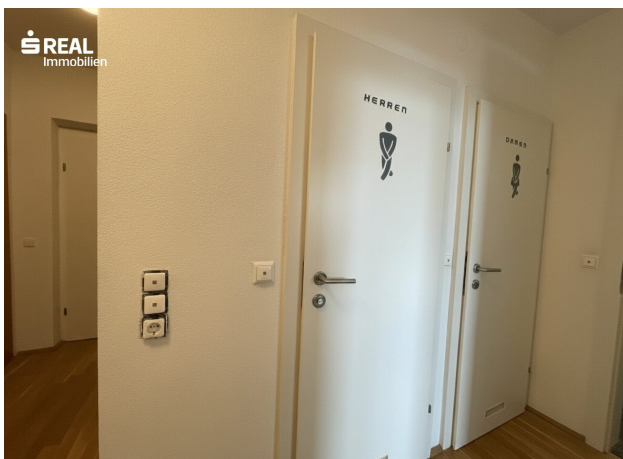
**Aida Dzaferovic**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408  
H +43 664 8184131









# Plan



## Objektbeschreibung

Diese großzügige, derzeit befristet vermietete Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Anleger. Die unmittelbare Nähe zur Universität Graz sorgt für eine konstant hohe Nachfrage – ideal für eine 4er-WG und somit für stabile Mieteinnahmen.

### Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Fünf separat begehbare Zimmer – perfekt für WG-Nutzung
- Monatliche Mieteinnahmen: **€ 1.297,76 zzgl. BK € 368,27 zzgl. 10 % USt.**
- Befristet vermietet bis August 2029 (danach Eigennutzung möglich)
- Moderne Küche mit Essplatz
- Hochwertig saniertes Bad mit Doppelwaschbecken & Dusche
- Zwei getrennte WCs
- Sonniger, überdachter Balkon
- Praktischer Abstellraum & großzügiger Vorraum

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert (Fenster, Böden, Sanitär) und wird mittels effizienter Infrarotpaneele beheizt.

### Lage & Infrastruktur:

Beste Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Hilmteich bietet Erholung im Grünen.

### Zusatzinfos:

- Parkmöglichkeiten im Innenhof (nicht fix zugeordnet)
- Fahrradabstellplätze vorhanden
- Rücklage und laufendes Sanierungsdarlehen betreffen die gesamte WEG

**Fazit:**

Eine seltene Kombination aus sicherer Vermietbarkeit, attraktiven laufenden Einnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideal für Anleger oder zukünftige Eigennutzer.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.