

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage - Königshoferstraße Graz



Zimmer 1

**Objektnummer: 141/85420**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	52,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,43
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



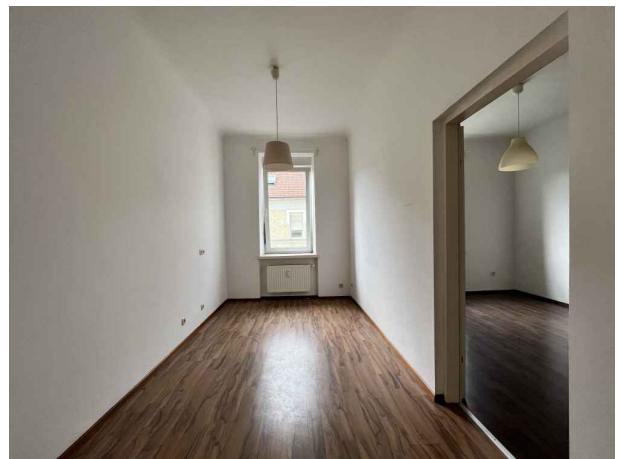
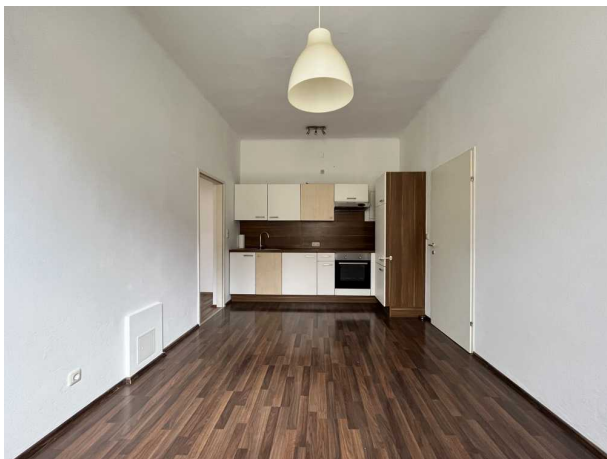
### Gerald Schneidhofer

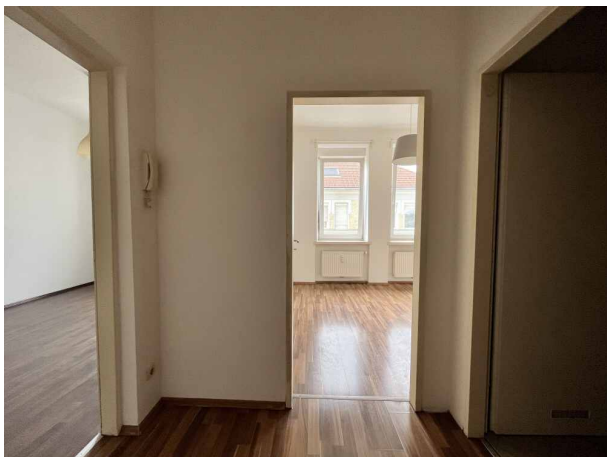
Rustler Immobilientreuhand

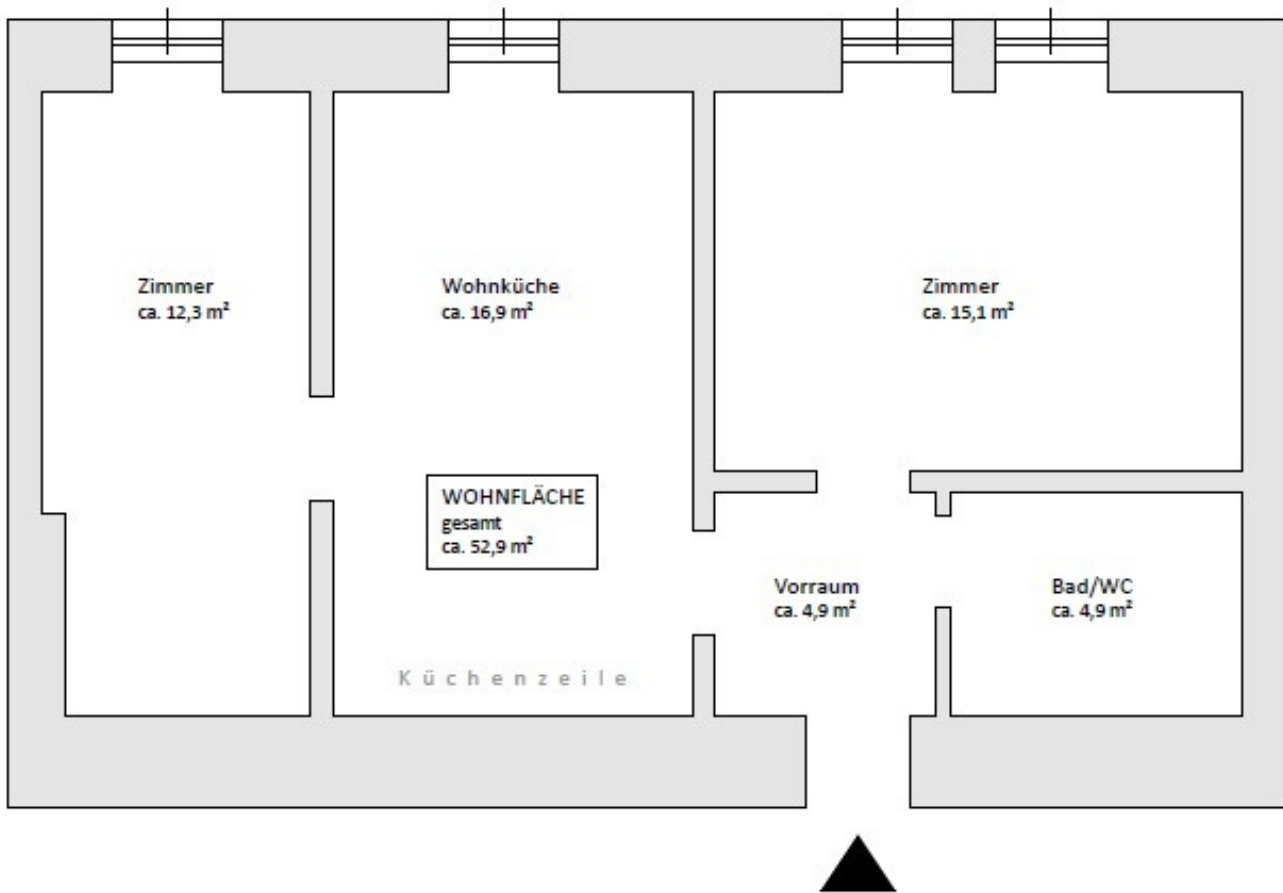
T +43 316 908 900 702

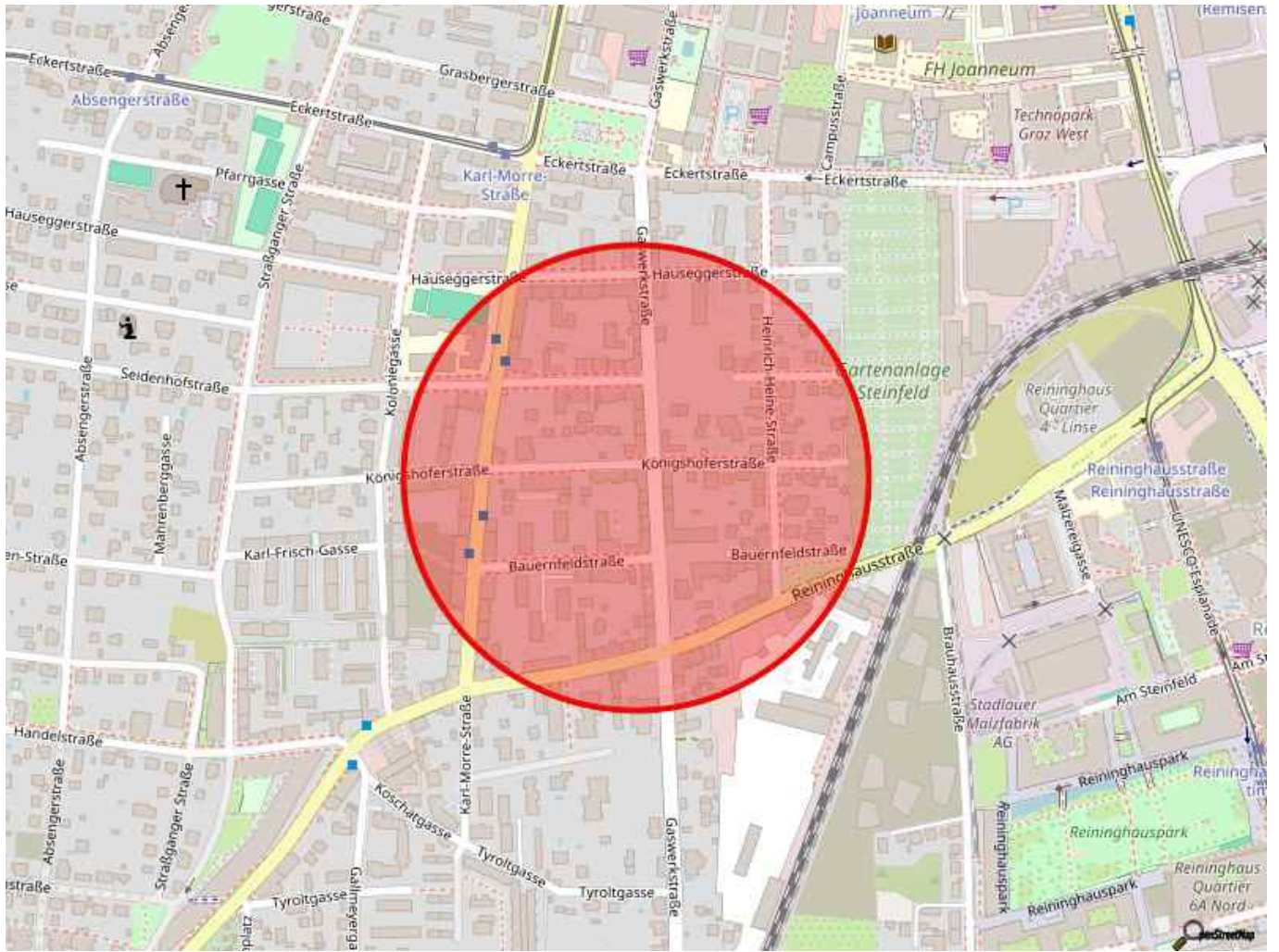
H +43 676 834 34 702

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, aktuell vermietete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im beliebten Grazer Stadtbezirk Eggenberg. Die Wohnung befindet sich in der Königshoferstraße mit guter Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Anbindung.

### Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 52,90m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (Wohnküche, zwei Schlafzimmer)
- Küche: gut ausgestattete Küche
- Badezimmer: mit Dusche, Warmwasserboiler und Toilette
- WC: ein weiteres separates WC ist im Stiegenhaus dieser Wohnung zugeteilt
- Stockwerk: 3. OG mit Lift
- Heizung: Zentralheizung Fernwärme
- Kellerabteil: vorhanden
- Parkplatz: allgemeine Stellplätze vor dem Haus (Zone)
- Baujahr: 1900
- Zustand: gepflegt

### Besonderheiten:

- Die Wohnung ist **befristet bis zum 14.08.2028 vermietet** – es besteht somit eine sofortige Renditemöglichkeit für Anleger.
- Mietverhältnis besteht seit 15.02.2025, die monatliche Nettomieteinnahme beträgt derzeit € 390,00
- **Die aktuelle Rendite beträgt: 3,46%**
- Sehr gute Lage mit hoher Nachfrage am Wohnungsmarkt – Nähe zur FH Joanneum, der Auster Graz sowie mehreren Straßenbahnlinien (Linien 1, 7).
- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken, Parks) sind bequem fußläufig erreichbar.

**Kaufpreis: € 129.000,00**

Betriebskosten: ca. € 207,15 monatlich zzgl. Rücklagen

Hinweis: Der Verkauf erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses – ideal für Kapitalanleger, die auf eine sichere und nachhaltige Investition setzen.

Bei Interesse stelle ich Ihnen gerne weitere Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Planunterlagen, Energieausweis) zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.



## **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.