

INVESTIEREN SIE IN "GREIFBARES"! Der Grazer Immobilien-Markt fängt wieder an zu pulsieren - verpassen Sie dieses mal nicht den Einstieg!! KOSTENLOSE FINANZIERUNGSBERATUNG



Objektnummer: 279249

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	121,19 m²
Nutzfläche:	352,73 m²
Bürofläche:	231,54 m²
Kaufpreis:	1.067.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.024,98 €
Betriebskosten:	882,21 €
Heizkosten:	372,74 €
USt.:	250,99 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis € 1,067 Mio. brutto für netto!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

INVESTIEREN SIE IN "GREIFBARES"! Der Grazer Immobilien-Markt fängt wieder an zu pulsieren - verpassen Sie dieses mal nicht den Einstieg!! KOSTENLOSE FINANZIERUNGSBERATUNG

Dieses außergewöhnliche Immobilien-Paket bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernisiertem Wohnraum, Büroflächen und Renditeobjekten – in einer der attraktivsten Lagen von Graz. Mit einer Gesamtfläche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, präsentieren sich die Objekte sowohl für private Käufer als auch für gewerbliche Investoren als wahre Perlen des Marktes. Die sorgfältige Modernisierung garantiert höchsten Wohnkomfort und eine hohe Wertbeständigkeit, während die gepflegten Gebäude eine einladende Atmosphäre ausstrahlen.

Die zentrale Lage sorgt nicht nur für eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und umliegende Stadtteile, sondern auch für ein einzigartiges Lebensumfeld. Genießen Sie die Nähe zur historischen Altstadt mit ihren zahlreichen kulturellen und gastronomischen Highlights, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Natur in unmittelbarer Umgebung erleben. Ob für den eigenen Gebrauch, als Investition in Wohnen und Gewerbe oder als renditestarkes Anlageobjekt – dieses Immobilien-Paket vereint alle Vorteile für eine sichere und zukunftsorientierte Investition.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, in eine der gefragtesten Lagen von Graz zu investieren. Sichern Sie sich Ihr Stück dieser urbanen Perle!

Übersichtstabelle der Einheiten:

Objekt	NFL m ²	Netto Miete/m ²	Kaufpreis	Preis pro m ²	Miete	Rendite	Vermietet bis
Objekt 1	137,30	10,26	420 000,00	3 058,99	1 408,80	4,03%	28.02.2025
Objekt 2	70,93	7,42	239 000,00	3 369,52	526,12	2,64%	31.10.2026
Objekt 3	50,26	6,42	169 000,00	3 362,51	322,49	2,29%	30.09.2027
Objekt 4	94,24	6,28	239 000,00	2 536,08	591,61	2,97%	28.02.2027
Summe	352,73	30,37	1 067 000,00	3 024,98	2 849,02	3,20%	

Alle Objekte können auch gerne separat erworben werden!

Fakten zum Anleger-Paket:

- **Vielseitige Nutzung:** Das Immobilien-Paket umfasst Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen, ideal für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.
- **Modernisiert:** Alle Gebäude wurden modernisiert und bieten einen erstklassigen Charme.
- **Gepflegter Zustand:** Die Objekte befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.
- **Zentrale Lage:** Die Liegenschaften befinden sich in einer optimalen, zentralen Lage in Graz, mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Kurze Wege zur Altstadt:** Die historische Altstadt von Graz ist in wenigen Minuten erreichbar, mit all ihren kulturellen und gastronomischen Angeboten.
- **Top-Investment:** Mit einer Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Renditepotenzial stellt dieses Immobilien-Paket eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Highlights:

- **Top-Lage im Herzen von Graz:** Die Objekte befinden sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, die sowohl durch ihre zentrale Anbindung als auch durch die Nähe zu bedeutenden kulturellen und akademischen Einrichtungen besticht.
- **Hohe Renditechancen im Zentrum:** Dank der exzellenten Lage und dem Status als Kulturhauptstadt bieten diese Objekte ideale Renditechancen für Investoren.
- **Hochwertige Ausstattung mit Flair:** Die Gebäude bieten nicht nur eine moderne Ausstattung, sondern auch den besonderen Charme einer Stadt, die reich an Geschichte, Kunst und Kultur ist.
- **Exzellente Anbindung:** Mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zu den Universitäten und den kulturellen Highlights der Stadt,

ist diese Lage ideal für Studenten, Berufspendler und Kulturinteressierte.

- **Großzügige Flächen:** Die großzügigen Wohn- und Büroflächen bieten Raum für kreative Nutzungsmöglichkeiten, die den Geist einer Universitäts- und Kulturstadt widerspiegeln.
- **Hohe Lebensqualität:** Graz bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität, mit einer einzigartigen Mischung aus Kultur, Freizeitmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen.
- **Perfekt für Investoren:** Diese Objekte bieten aufgrund ihrer Lage in der Kulturhauptstadt und Universitätsstadt ein hohes Potenzial für sowohl private als auch gewerbliche Investitionen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap