

**Exklusives Investmentpaket – Zwei renditestarke  
Wohnungen in begehrter Grazer Lage: Investieren Sie in  
eine sichere Zukunft mit zwei vermieteten Immobilien mit  
3,65 % Rendite!**



**Objektnummer: 282183**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,20 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

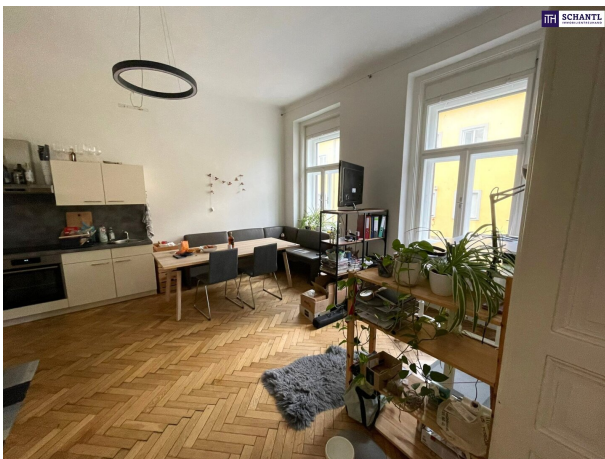


**Patrick Hrauda, BA**

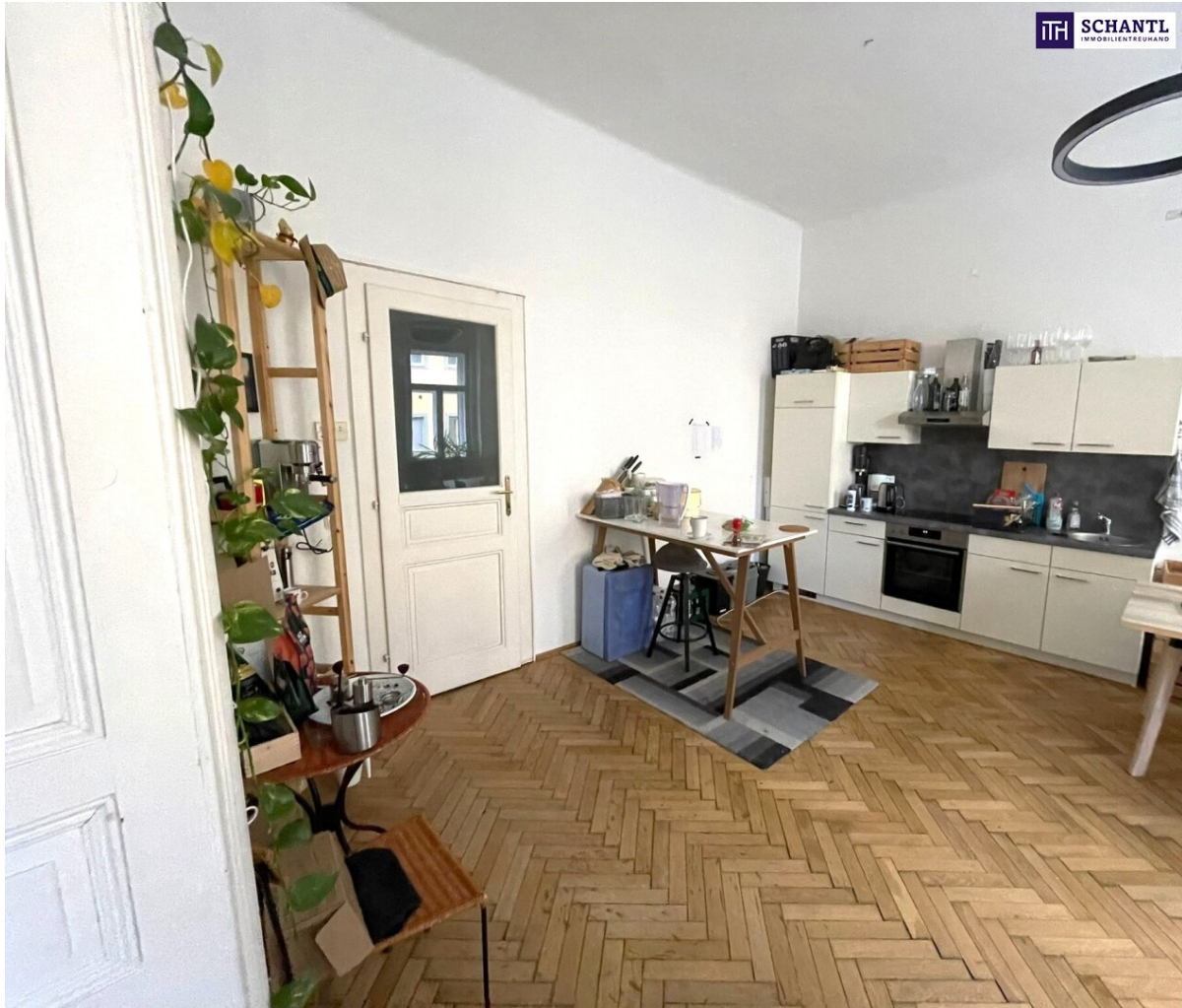
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

Gerne ste  
Verfügung







**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 Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

Verkaufserfolg

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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### Exklusives Investmentpaket – Zwei renditestarke Wohnungen in begehrter Grazer Lage: Investieren Sie in eine sichere Zukunft mit zwei vermieteten Immobilien mit **3,65 % Rendite!**

Dieses exklusive Immobilienpaket umfasst zwei hervorragend vermietete Wohnungen in einer gefragten Wohngegend von Graz. Mit einer Gesamtfläche von 133,2 m<sup>2</sup> bieten diese Objekte eine attraktive Möglichkeit für Investoren, die auf eine stabile Rendite und nachhaltige Wertsteigerung setzen. Die solide Mieterstruktur und die ausgezeichnete Infrastruktur machen dieses Investment besonders zukunftssicher.

### Lagebeschreibung

Diese Wohnungen befinden sich in einem dynamischen Wohnviertel im Westen von Graz, das sich durch seine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem sorgt die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel für kurze Wege ins Stadtzentrum und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Neben urbanem Komfort profitieren Mieter von nahegelegenen Erholungsflächen und Grünanlagen. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind ebenfalls leicht erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für langfristige Mieter macht.

### Fakten zum Anlagepaket

- Gesamtwohnfläche von **133,2 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten
- Beide Wohnungen sind **vermietet** und generieren stabile Mieteinnahmen
- **Moderne Zentralheizung mit Fernwärme** für effizientes Wohnen
- Gesamtbetriebskosten von nur **EUR 203,30 netto monatlich**
- **Sehr guter Zustand**, keine offenen Sanierungsthemen

### Gründe für dieses Investment

- Zwei separate Wohnungen für maximale Flexibilität und Risikostreuung
- **Langfristig gesicherte Mieteinnahmen** durch bestehende Mietverträge
- Attraktive **Mietrendite** und Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen
- **Moderne Beheizung** durch zentrale Fernwärmeversorgung
- **Geringe Betriebskosten**, die die Nettorendite optimieren
- **Hervorragende Verkehrsanbindung** mit Bus und Straßenbahn
- **Nachhaltige Nachfrage** nach Wohnraum in dieser Lage
- **Zusätzliche Sicherheit** durch Rücklagenbildung
- Ideal für **Kapitalanleger**, die auf eine stabile, renditestarke Anlage setzen

## Mietstruktur im Überblick

- **Top 3:** 65,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, langfristig vermietet, monatlicher Hauptmietzins auf Anfrage
- **Top 5:** 67,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Lagerfläche, unbefristet vermietet, Hauptmietzins ca. EUR 573,90 netto p.M.

Dieses Anlagepaket bietet eine einmalige Gelegenheit, zwei strategisch gelegene und bestens vermietete Immobilien zu erwerben. Dank stabiler Mietverhältnisse und einem hervorragenden Zustand profitieren Investoren von einer attraktiven Rendite und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Nutzen Sie diese Chance und investieren Sie in ein solides Immobilienpaket mit Zukunft!

## 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!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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!***

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap