

**Vermietetes & saniertes Innenstadt-Mikroapartment in
Grazer Bestlage! | Ortweinplatz 4, 8010 Graz**



Objektnummer: 8365/260

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ortweinplatz 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	54,35 €
Heizkosten:	61,74 €
USt.:	17,79 €
Provisionsangabe:	

3.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

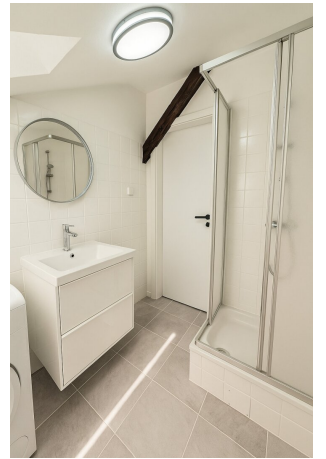
Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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















Objektbeschreibung

Ortweinplatz 4, 8010 Graz – Ruhige Toplage im Herzen der Stadt

Diese soeben **sanierte 1-Zimmer-Wohnung** im Dachgeschoss (3. Stock ohne Lift) eines gepflegten Innenstadt-Mehrparteienhauses in Toplage bietet **alles, was Anleger schätzen**:

eine **gefragte Mikrolage**, **laufende Mieteinnahmen** und einen **attraktiven Einstiegspreis!**

Die Wohnung ist derzeit vermietet (ab 01.07.2025) und erzielt eine **monatliche Nettomiete von 369,21 € bzw. 4.430,52 € jährlich**

– bei einem **Kaufpreis von 109.000 €** entspricht das einem soliden Verhältnis von Kaufpreis zu Ertrag!

Objektdetails im Überblick

- **Adresse:** Ortweinplatz 4, 8010 Graz
- **Kaufpreis:** 109.000 €
- **Wohnfläche:** ca. 28 m²
- **Etage:** Dachgeschoss / 3. Stock (ohne Lift)
- **Ausrichtung:** Süd-Ost (heller Wohnraum mit Morgensonne -> elektr. Außenrollo!)
- **Zustand:** Erstbezug nach Sanierung
- **Status:** Befristet (3 Jahre, MV-Beginn 01.07.2025) vermietet (369,21 € Nettomiete/Monat für nicht USt-pflichtige Vermieter)
- **Heizung:** Zentralheizung – Heizkosten-Akonto 61,74 €/Monat (vom Mieter getragen)

- **Betriebskosten:** 54,35 €/Monat netto

Raumaufteilung

- **Eingangsbereich** mit Platz für Garderobe und Aufbewahrung
- **Badezimmer** mit Dusche, Fenster, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Hauptraum** mit Einbauküche (folgt noch!) als Essplatz sowie Wohn- und Schlafbereich nutzbar

Lagebeschreibung – Ruhige Citylage mit urbanem Komfort

Die Wohnung befindet sich am **Ortweinplatz**, einer gefragten und dennoch angenehm ruhigen Adresse in der Grazer Innenstadt. Obwohl das Objekt mitten im Zentrum liegt, sorgt die **zurückversetzte Lage abseits der Straße** für eine **verkehrsberuhigte Wohnqualität** – **kein Durchzugsverkehr**, kein Straßenlärm.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal – mitten in der Stadt und dennoch ruhig wohnen.

Besondere Lagevorteile für Anleger und Mieter:

- **Wertstabile Innenstadtlage** mit hohem Nachfragepotenzial
- **Bequeme Vermietbarkeit** durch Nähe zu Bildungseinrichtungen, Altstadt & öffentlichem Verkehr
- **Modeschule Graz direkt gegenüber** – potenzielle Mieternachfrage aus dem schulischen Umfeld

Öffentliche Verkehrsanbindung – direkt ums Eck:

- **Straßenbahnlinien 3, 5 und 6** – ca. 2 Gehminuten

- **Buslinien 30, 31, 39, 40, 63 u.a.** – ca. 2 Gehminuten
- **Jakominiplatz (Verkehrsknotenpunkt):** 550 m

Entfernungen zu Bildungseinrichtungen:

- **TU Graz:** ca. 2 Minuten mit dem Fahrrad (ca. 700 m)
- **KF-Uni Graz:** ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad (ca. 2 km)
- **Kunstuniversität Graz:** ca. 350 m (5 Gehminuten)

Weitere Umgebungshighlights:

- **Herrengasse / Altstadt:** ca. 750 m
- **Stadtpark Graz:** ca. 500 m
- **Nahversorgung, Cafés, Restaurants:** alles fußläufig erreichbar

Fazit

Dieses kompakte, hochwertig sanierte City-Apartment überzeugt durch seine **zentrale und zugleich ruhige Mikrolage**, eine **bestehende Vermietung**, **geringe Betriebskosten** und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ein ideales **Anlegerobjekt mit sofortiger Ertragskraft** und langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Kaufpreis: 109.000 €

Vermietet mit Ertrag: 369,21 €/Monat netto bzw. 4.430,52 €/Jahr netto! (für nicht

USt-pflichtige Vermieter)

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 <75m

Apotheke <275m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <375m

Universität <225m

Höhere Schule <50m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <225m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <4.200m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <8.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap