

SUPER INVESTMENT MIT POTENZIAL! Jetzt exklusiv: 5 Immobilien, 2 Städte! Ein starkes Investment – steuerfrei bis 30.06.2025! GLEICH BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN!



Objektnummer: 284319

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Wohnfläche:	226,00 m ²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436642540410

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







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

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

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

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

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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

INVESTMENT MIT POTENZIAL! Jetzt exklusiv: 5 Immobilien, 2 Städte, 1 starkes Investment – steuerfrei bis 30.06.2025! GLEICH BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN!

Zum Verkauf stehen die Gesellschaftsanteile einer GmbH, die ein attraktives Immobilienportfolio umfasst. Das Angebot richtet sich an Investoren, die von der Wertsteigerung hochwertiger Immobilien in Graz und Wien profitieren möchten. Ein besonderer Vorteil: Finden sich zwei Käufer, entfällt die Grunderwerbssteuer (GREST) und die Eintragungsgebühr (EG) – jedoch nur bis zum **30.06.2025**.

Bestand des Immobilienportfolios:

1. Mehrgenerationenhaus in der Auwaldgasse 111, 8041 Graz

- Wohnfläche: ca. **130 m²**
- Grundstücksfläche: ca. **368 m²**
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

2. Baugrund in der Auwaldgasse 109, 8041 Graz

- Grundstücksfläche: ca. **482 m²**
- Entwicklungs- und Bebauungspotenzial

3. Wohnung in der Dr.-Robert-Graf-Straße 25, 8010 Graz

- Lage: **7. Stock**
- Wohnfläche: ca. **31 m²** mit Balkon

- **Komplett saniert**
- Befristet vermietet für **€ 540 brutto/Monat**

4. Wohnung in der Gumpendorfer Straße 124, 1060 Wien

- Wohnfläche: ca. **33 m²**
- **Befristet vermietet für € 490 brutto/Monat**
- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung

5. Wohnung in der Lassallestraße 30, 1020 Wien

- Wohnfläche: ca. **32 m²**
- **Generalsaniert**
- Befristet vermietet für **€ 590 brutto/Monat**

Vorteile des Investments:

- **Steuerliche Optimierung:** Keine GRESt und EG bei Erwerb durch zwei Käufer (bis 30.06.2025).
- **Attraktive Mieteinnahmen:** Solide Rendite durch laufende Mietverhältnisse.
- **Breit diversifiziertes Portfolio:** Kombination aus Wohnimmobilien und Baugrund.

- **Standorte mit Potenzial:** Top-Lagen in Graz und Wien mit kontinuierlicher Wertsteigerung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und investieren Sie in ein wertbeständiges Immobilienportfolio. Für weitere Informationen und eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap