

**NEUER PREIS! FRISCH RENOVIERT! Zwischen City und
Bahnhof – wo Ihre Rendite ein Zuhause findet! Zinshaus
mit 8 Wohneinheiten in Top-Lage!**



Objektnummer: 286393

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1946
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	303,00 m ²
Garten:	68,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436642540410

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







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

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

NEUER PREIS! FRISCH RENOVIERT! Zwischen City und Bahnhof – wo Ihre Rendite ein Zuhause findet! Zinshaus mit 8 Wohneinheiten in Top-Lage!

6 Highlights, die begeistern

2. **Top-Lage zwischen Hauptbahnhof & Citypark** – beste Vermietbarkeit durch hervorragende Infrastruktur und Frequenzlage
4. **8 vollwertige Wohneinheiten mit Potenzial** – perfekt für langfristige Mietmodelle oder renditestarke Kurzzeitvermietung
6. **Laufend saniert** – hohe Räume, ruhiger Gartenhof, Balkone mit Schlossbergblick
8. **Stetige Instandhaltung & aktuelle Maßnahmen** – Fassadensanierung, neue Kellerfenster, frisch gestrichenes Stiegenhaus
10. **Schlüsselfertige Kapitalanlage mit Aufwertungschancen**
12. **Super-Niedrige Betriebskosten!**

? 10 Fakten für Ihre Investmententscheidung

2. **8 Einheiten** mit Wohnflächen zwischen **35 m² und 45 m²**
4. **Grundstücksgröße:** 202 m²
6. **Wohnnutzfläche gesamt:** ca. **303 m²**
8. **Voll unterkellert** mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Untergeschoss
10. **Baujahr:** ca. **1950** – gepflegte Substanz mit Charakter
12. **Heizung:** Öl-Zentralheizung
14. **Energiekennzahlen:** HWB (SK) 77 | fGEE 1,53
16. **Ruhiger Innenhof-Garten:** ca. **68 m²**, grün & idyllisch

18. **Vollwärmeschutz & Schallschutz** sorgen für Wohnqualität

20. **Straßenseitige Fassadensanierung inkl. Kellerfenster** in finaler Ausführung

? Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

Die Nachfrage nach kleinen, zentral gelegenen Wohneinheiten steigt stetig – insbesondere bei Studierenden, Berufspendlern und Touristen. Hier profitieren Sie von **laufenden Mieteinnahmen** und **langfristigem Wertzuwachs**, während das Haus bereits über solide Grundstrukturen verfügt und dennoch **Potential für moderne Aufwertung** bietet.

Innenstadtnähe, ruhiger Garten, teils mit Schlossbergblick – dieses Objekt ist die perfekte Mischung aus Substanz und Lage.

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!

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap